Das sog. Beamtenkündigungsrecht des § 570 B. G. B.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

bei der

Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Oscar Schüler

Gerichtsassessor

aus Großenehrich in Thür.

Sondershausen.

Hofbuchdruckerei von Fr. Aug. Eupel.

1909.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

§ 1. Einleitung 1
§ 2. Die Entstehungsgeschichte des § 570 2
§ 3. Der Rechtscharakter des § 570 5
§ 4. Der Personenkreis des § 570 7
§ 5. Muß der Mieter bereits zur Zeit des Mietvertragsabschlusses zu den Personen des § 570 gehören, wenn er des Kündigungsrechts teilhaftig werden will? 11
§ 6. Der Fall der Versetzung nach einem andern Orte 18
§ 7. Die Räume, in Ansehung deren gekündigt werden kann 30
§ 8. Die Kündigung 31
Anhang:
Steht das Kündigungsrecht aus § 570 auch der Beamtenehefrau als Mitmieterin zu? 36

Literaturverzeichnis.

Archiv für die zivilistische Praxis. 89. Band.

Arnold, Die Wohnungsmiete nach B. G. B. 2. Auflage. München 1900.

Beer, Das Recht der Wohnungsmiete, 4 Vorträge. Leipzig 1903.

Blätter für Rechtsanwendung im Bezirk des Kammergerichts von 1904.

Borchert, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Breslau 1899.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. 2. Auflage. Leipzig 1902.

Brühl, Das Mietrecht. Berlin 1901.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. I. Band. 4. Aufl. Jena 1904.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. I. und II. Band. Tübingen und Leipzig 1900.

Dernburg, Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. I. und II. Band. 3. Auflage. Halle a. S. 1905 und 1906.

Deutsche Juristen-Zeitung von 1903—1906. (D. J.-Z.)

Ehrlich, Das zwingende und nichtzwingende Recht im Bürgerl. Gesetzbuche. 1899.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. I. Band. 8. Auflage. Berlin 1903.

Enneccerus, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. I. Band. 3. Aufl. Marburg 1908.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen. 21. Band. (R. G.)

Fraenkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem Bürglichen Gesetzbuche für das Deutsche Reich. Berlin 1897.

Fuld, Das Mietrecht nach dem B. G. B. für das Deutsche Reich. Leipzig 1898.

Friderici, Das neue Mietrecht. Leipzig 1900.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. I. Band. 2. Aufl. Berlin 1903.

Gruchots Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts. 26. Band.

Habicht, Die Einwirkung des B. G. B. auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse. 3. Auflage. Jena 1901.

Hahn, Die gesamten Materialien zur C. P. O. 2. Auflage. Berlin 1881.

Ihle, Wirt und Mieter. Leipzig 1900.

Immerwahr, Die Kündigung. 1898.

Juristisches Literaturblatt 1907.

Juristische Wochenschrift von 1903 und 1906. (J. W.)

Kohler, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 2. Band. Berlin 1906.

Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reichs. 2. Aufl. Berl. 1909.

Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. I. und II. Band. Berlin und Leipzig 1888.

Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuche für das Deutsche Reich. II. Band. Berlin 1899.

Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. I. Band. 4. Auflage. Berlin 1905.

Niendorff, Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 8. Aufl. Berlin 1907.

Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse. 2. Auflage. Berlin 1906.

Olshausen, Kommentar zum Strafgesetzbuch für das Deutsche Reich. I. Band. 8. Auflage. Berlin 1908.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. II. Band. 3. Auflage. Berlin 1907.

Preußisches Verwaltungsblatt von 1905.

Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs. II. Band. Berlin 1898.

Das Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand. 1902–1905, 1907.

Rechtsprechung des Reichsgerichts in Strafsachen. 21. u. 28. Bd. (R. G. in Strs.)

Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts. 7. 11. 13. und 17. Band. (O. L. G.)

Rehbein, Das Bürgerliche Gesetzbuch mit Erläuterungen. I. Band. Berlin 1903.

Scherer, Recht der Schuldverhältnisse des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. Erlangen 1899.

Seufferts Blätter für Rechtsanwendung von 1906 und 1907.

Soergel, Rechtsprechung 1904.

Stammler, Das Recht der Schuldverhältnisse in seinen allgemeinen Lehren. Berlin 1897.

v. Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetze. II. Band. 3./4. Auflage. München 1906.

Stengel, Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts. I. Band. Berlin 1890.

Stenographische Berichte über Verhandlungen des Reichstags von 1874 und 1896. IV. Band.

Vogel, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. München 1897.

Will, Der Mietvertrag nach deutschem Recht. Straßburg 1902.

Zeitschrift für den preußischen Gerichtsvollzieherverband von 1904.

Zeitschrift für das Notariat und für die freiwillige Rechtspflege der Gerichte in Bayern von 1906.

Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern von 1905—1907. (Z. f. Rpfl. i. Bayern.)

Zeitung der Anwaltskammer im Oberlandesgerichtsbezirk Naumburg a. S. von 1903 und 1907.

Bemerkung: Die in der nachfolgenden Abhandlung angeführten Paragraphen ohne Zusatz sind solche des B. G. B.

§ 1. Einleitung.

„Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle der Versetzung nach einem andern Orte das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte gemietet haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist."

Diese Vorschrift, die das B. G. B. in § 570 gibt, ist in unserm modernen Militär- und Beamtenstaat von einer weitgehenden praktischen Bedeutung. Um so bedauerlicher ist es, daß — namentlich in den letzten Jahren — bezüglich ihrer Auslegung eine reichliche Menge von Streitfragen in der Literatur aufgetaucht ist, die sich fast an jedes Wort des Gesetzestextes knüpfen und geeignet sind, eine einheitliche Rechtsprechung auf diesem Gebiete zu verhindern und in den beteiligten Kreisen eine nicht unerhebliche Rechtsunsicherheit hervorzurufen. So gehen z. B. die Ansichten darüber auseinander, ob die Norm einen zwingenden Charakter trage, oder ob ihre Anwendung durch Parteivereinbarung ausgeschlossen werden könne; ob der § 570 nur denjenigen Personen zugute komme, die bereits zur Zeit des Mietvertrags*abschlusses* zu einer der in ihm angeführten Kategorien gehören oder ohne Rücksicht hierauf allen, die zur Zeit ihrer *Versetzung* zu ihnen zählen; was unter einer „Versetzung" zu verstehen sei; wann der „Fall der Versetzung" vorliege; ob sich das Kündigungsrecht des § 570 bei einer von einem *Ehepaar* gemieteten Wohnung auch auf die Ehefrau erstrecke; für welchen Zeitpunkt die Kündigung „zulässig" sei u. a. m. Für diese auf den ersten Blick so selbstverständlich und einfach erscheinende Vorschrift wahrlich Streitfragen in Hülle und Fülle! Und doch findet man in den offiziellen Sammlungen der oberstrichterlichen Entscheidungen nur vereinzelt Urteile über § 570. Einerseits mag dies wohl daran liegen, daß in vielen Fällen in I. Instanz das Amtsgericht, also in letzter das

Landgericht entscheiden wird, sodaß diese Urteile nicht allgemein bekannt werden, meist aber werden andererseits Mieter und Vermieter sich wohl gütlich auseinandersetzen, insbesondere wird der Vermieter in der Lage sein, die Wohnung bei der Versetzung seines Mieters rechtzeitig wieder anderweit zu vermieten, sodaß er keinen Grund mehr hat, gegen seinen alten Mieter vorzugehen. Immerhin erscheint es mir nicht unangebracht, gegenüber den meist in den juristischen Zeitschriften verstreuten und durchweg auch nur einzelne Fragen behandelnden Erörterungen einmal eine zusammenfassende Darstellung des gesamten Kündigungsrechts des § 570 zu geben.

§ 2. Die Entstehungsgeschichte des § 570.

Die uns hier interessierende Gesetzesvorschrift findet ihre Wurzel im Allgemeinen Landrecht. Dieses gewährte im 21. Titel des I. Teils dem Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht durch folgende Bestimmungen:

§ 376. „Wird der Mieter durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person oder Umständen außer Stand gesetzt, von der gemieteten unbeweglichen Sache ferner Gebrauch zu machen: so kann er gegen Vergütung einer halbjährigen Miete, von dem Ablaufe des Quartals, in welchem die Aufkündigung erfolgt ist, von dem Kontrakte abgehen."

§ 378. „Wenn bei entstehendem Kriege die Truppen ins Feld rücken: so sind die dazu gehörenden Personen an ihre Mietkontrakte nur bis zum Ablaufe desjenigen Quartals, in welchem der Ausmarsch erfolgt, gebunden."

An diese Vorschriften knüpft,[1]) wie gesagt, der § 527 des Entwurfs, der heutige § 570, an.

Der Entwurf hatte folgenden Wortlaut:

„Das Recht, durch Kündigung nach Maßgabe des § 522 Abs. 3[2]) das Mietverhältnis ungeachtet der Vereinbarung einer

---

[1]) Motive II, S. 416. Gänzlich unrichtig ist der Ausdruck Immerwahr's (S. 145), der sagt: das B. G. B. habe die Bestimmungen des A. L. R. „präziser gefaßt".

[2]) Jetzt § 565 erster Satzteil = vierteljährliche Kündigung.

längeren Mietzeit oder Kündigungsfrist zu beendigen, steht einem Beamten oder einer Militärperson auch im Falle der Versetzung nach einem andern Orte in Ansehung einer Wohnung zu, welche sie an dem bisherigen Wohn- oder Garnisonorte zum Gebrauche für sich oder ihre Familie gemietet hatten."

Die Motive[1]) betonen, daß die Vorschrift auf „ähnlichen Gründen beruhe, wie diejenigen, welche zu der Vorschrift des § 526 geführt haben", der Kündigung im Falle des Todes des Mieters, jetzt § 569. Bezüglich dieser Bestimmung aber sagen sie,[1]) daß der Tod des Mieters erfahrungsgemäß in der Regel eine so eingreifende Änderung in den Verhältnissen hervorrufe, daß die gewährte Kündigungsbefugnis meist denjenigen Intentionen der Parteien entsprechen werde, welche bei Eingehung des Vertrags für dieselben maßgebend gewesen seien; sie erscheine auch in hohem Maße geeignet, zufällige Härten und Unbilligkeiten auszugleichen.

Das Kündigungsrecht des § 527 des Entwurfs aber auch nach dem Vorbilde des A. L. R. I, 21 § 378 für den Fall der Mobilmachung zu Gunsten der Militärpersonen zu gewähren, wurde abgelehnt, da ein Bedürfnis hierzu nicht anerkannt werden könne, zumal bei der Beratung des Reichsmilitärgesetzes vom 2. Mai 1874[2]) eine solche Vorschrift als unbillig und unzweckmäßig vom Reichstag abgelehnt worden sei.

In der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs wurden verschiedene Anträge zu § 527 gestellt,[3]) nämlich:

1. Die Vorschrift des Entwurfs durch folgende Bestimmung zu ersetzen:

Hat der Mieter in seinem Wohnort eine Wohnung zum Gebrauche für sich oder seine Familie gemietet, und wird er durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person genötigt, den Wohnort aufzugeben, so kann er die Miete durch Kündigung nach Maßgabe des § 522 Abs. 3 aufheben, auch wenn eine längere Mietzeit oder Kündigungsfrist vereinbart ist. Als eine solche Nötigung zur Aufgabe des Wohnorts gilt ins-

---

[1]) II S. 416 f.

[2]) Vgl. die Drucksachen des Reichstags von 1874, Nr. 9 S. 36, 54 (zu § 37) und Stenographische Berichte S. 880.

[3]) Protokolle II, S. 227 f.

besondere die Versetzung einer Militärperson oder eines Beamten oder eines Geistlichen oder eines Lehrers an einer öffentlichen Unterrichtsanstalt nach einem andern Garnison- oder Wohnorte;

eventuell

a. die Vorschrift auf „Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten" auszudehnen;

b. als zweiten Absatz hinzuzufügen:

Das Kündigungsrecht kann durch Vertrag nicht ausgeschlossen werden.

2. Im § 527 den Schluß zu fassen:

... steht einem öffentlichen Beamten ... in Ansehung solcher Räume zu, welche sie an dem bisherigen Wohn- oder Garnisonorte zum Gebrauche für sich oder ihre Familie gemietet hatten.

Den prinzipalen Antrag lehnte die Kommission ab.

Den eventuellen Antrag 1b ließ der Antragsteller fallen, nachdem von anderer Seite bemerkt worden war, daß ein so weit gehender Eingriff in die Bestimmungen des Mietrechts durch öffentlichrechtliche Bedürfnisse nicht geboten erscheine, daß überdies bei Annahme des Antrags es den Beteiligten schwer werden würde, eine Wohnung zu finden.

Der Antrag 2 wurde, soweit er „öffentlichen Beamten" statt „Beamten" setzen will, ebenfalls zurückgezogen, nachdem darauf hingewiesen worden war, daß der Entwurf das Wort „Beamte" regelmäßig zur Bezeichnung der „öffentlichen" Beamten verwende.

Die Vorschrift des Entwurfs wurde mit den unter 1a und 2 vorgeschlagenen Erweiterungen beibehalten.

Es wurden bei der Beratung folgende Erwägungen angestellt:

Der § 527 habe den Charakter eines Privilegiums. Der prinzipale Antrag 1 wolle dies durch eine allgemeinere Fassung der Vorschrift entsprechend dem preußischen A. L. R. beseitigen. Zu einem solchen allgemeinen Aufhebungsrecht aber gebe die Natur des Mietvertrags keinen Anlaß. Außerdem erscheine die vorgeschlagene Fassung bedenklich; sie lasse es z. B. ungewiß, ob der § 527 auch die Fälle der Pensionierung, der Geisteskrankheit, der strafrechtlichen Verurteilung 2c. treffen solle. Denn auch dies seien Umstände, die dem Mieter durch „eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person" nötigen können, den Wohnort zu ändern. Es

empfehle sich daher, in den Schranken der durch die öffentlich-rechtlichen Bedürfnisse gebotenen Vorschrift in der Fassung des Entwurfs zu bleiben. Nur müsse das Privilegium nach dem Vorgange des Entwurfs § 311[1]) und der C. P. O. § 715 Nr. 7[2]) auf Geistliche und auf Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten nach dem eventuellen Antrage 1 a ausgedehnt werden. Auch der unter 2 vorgeschlagene Ersatz der „Wohnung" durch „Räume" sei gerechtfertigt, weil es häufig vorkomme, daß ein Mieter, z. B. ein Offizier, außer der Wohnung auch eines Stalles 2c. bedürfe und kein Grund bestehe, solche Räume von dem Kündigungsrechte des § 527 auszunehmen.

In der Reichstagskommission[3]) wurde die Streichung des Paragraphen beantragt, da ein solches Sonderrecht der Militärpersonen usw. innerlich nicht gerechtfertigt erscheine. Von anderer Seite wurde dagegen die Beibehaltung der Vorschrift dringend befürwortet: Jedem Vermieter sei bekannt, daß bei Militärpersonen usw. eine Versetzung nach einem andern Orte nicht unwahrscheinlich sei. In der Regel werde daher im Vertrage auch ein Kündigungsrecht für diesen Fall vorgesehen, und die Vorschrift des Paragraphen wolle nur das versehentliche Unterlassen eines solchen Vorbehalts unschädlich machen, mithin dasjenige als vermutlich gewollt hinstellen, was der regelmäßigen Willensmeinung der Kontrahenten entspreche. Selbstverständlich sei der Paragraph nur dispositiv, könne also durch eine besondere Bestimmung des Vertrags außer Wirkung gesetzt werden.

Im Plenum des Reichstags wurde der Paragraph debattelos angenommen.[4])

Dies ist der Werdegang, den unsere Vorschrift genommen hat.

§ 3. Der Rechtscharakter des § 570.

1. Die Bemerkung der Protokolle, daß § 570 aus „öffentlich-rechtlichen Bedürfnissen" geboten sei, hat in der juristischen Literatur Unheil angestiftet: Sie hat die Streitfrage darüber heraufbeschworen,

[1]) Jetzt § 411.

[2]) Jetzt § 811 Nr. 7.

[3]) Bericht der XII. Kommission des Reichstags vom 12. Juni 1896, Mugdan II S. 1281.

[4]) Vgl. Stenographische Berichte von 1896 Bd. IV S. 2782.

ob er zwingenden oder nichtzwingenden — dispositiven — Charakters sei. Keyßner,[1]) Scherer[2]) und Ehrlich[3]) sind[4]) es, welche dem § 570 mit Rücksicht auf seine öffentlichrechtliche Bedeutung den Charakter einer zwingenden Rechtsnorm beilegen, während die gesamte übrige Literatur[5]) ihn als dispositive, das Mietrecht ergänzende Vorschrift bezeichnet, und zwar mit Recht. Denn der Auffassung, daß § 570 ius cogens sei, steht zunächst die mehrfach in den Kommissionen zum Ausdruck gebrachte[6]) Absicht des Gesetzgebers entgegen, keine zwingende Norm zu schaffen. Im übrigen ist aber auch § 570 nicht rein öffentlich rechtlicher Natur, sondern sein eigentlicher Ursprung liegt in der privatrechtlichen Vorschrift des § 376 Teil II Tit. 21 des A. L. R.[7]) Und schließlich würde auch innerlich ein so starker Eingriff in die Rechte des Vermieters nicht gerechtfertigt sein.

Ist § 570 aber eine nichtzwingende Rechtsnorm, so steht es den Beteiligten auch frei, ihn durch Vereinbarung auszuschließen oder abzuändern. Die vertragsmäßige Bestimmung einer längeren als gesetzlichen Kündigungsfrist bedeutet jedoch an sich noch nicht einen Ausschluß der Anwendung der Vorschrift,[8]) vielmehr kann sie in solchem Falle überhaupt erst praktisch werden.

2. Durch die Beschränkung des Paragraphen auf die vier in ihm aufgezählten Personenkategorien ist er eine Sondervorschrift, ein Privilegium dieser „öffentlich Angestellten"[9]) geworden.[10])

---

[1]) Im Recht 1903 S. 225.

[2]) Bem. IV zu § 570.

[3]) S. 67 und 80.

[4]) Früher auch das O. L. G. Dresden (D. J. Z. 1903 S. 131), das aber seine Ansicht aufgegeben zu haben scheint. Vgl. dazu O. L. G. 17 S. 13.

[5]) Z. B. Dernburg II 2 S. 217 Anm. 13 und die dort Angeführten; Habicht S. 264 Anm. 3; Neumann Anm. 1, Oertmann Bem. 8, Planck Erl. 6, Staudinger Bem. III zu § 570; Arnold S. 144; Beer S. 74; Mittelstein S. 353 f; Niendorff S. 317; Fuld S. 158 f.; Hagen in Z. f. Rpfl. i. Bayern 1907 S. 381; Kraus das. 1905 S. 104; O. L. G. 13 S. 375 f. (Kammergericht); vgl. auch oben S. 9 Anm. 5.

[6]) Vgl. oben S. 4 und 5.

[7]) Dies betont besonders auch das L. G. Magdeburg in der Naumburger Anwaltskammerzeitung 1903 S. 82 f.

[8]) Vgl. dazu O. L. G. 17 S. 13 (Dresden).

[9]) Dies der in seiner Kürze treffende Ausdruck Dernburg's (II 2 S. 217).

[10]) So übereinstimmend die gesamte Literatur.

§ 4. Der Personenkreis des § 570.

Die in unserm Paragraphen aufgeführten Personen sind dieselben, welche das B. G. B. bereits in § 411, bei der Abtretung der Forderung, erwähnt: „Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten."

Das B. G. B. enthält sich jeder Definition dessen, was es unter dem einzelnen Worte verstanden wissen will. Man wird deshalb Äußerungen bei der Beratung des Gesetzes oder in andern Reichsgesetzen sich etwa findende Definitionen, eventuell die Rechtslehre und schließlich die Verkehrsauffassung zur Abgrenzung der einzelnen Begriffe berücksichtigen müssen.

1. Die „Militärpersonen" erwähnt das B. G. B. mehrfach, so außer in unserm Paragraphen und in § 411 noch in den §§ 9 (Wohnsitz) und 1315 (Eheschließung). Die Begriffsbestimmung der Motive[1]) geht dahin, daß Militärpersonen sind

> „die Personen des Soldatenstandes und die Militärbeamten, welche zum deutschen Heere und zur Kaiserlichen Marine gehören."

Die Motive berufen sich damit auf § 4 des Militärstrafgesetzbuchs vom 20. Juni 1872, der dieselbe Definition enthält. Aber auch ohne den Hinweis in den gesetzgeberischen Materialien würde man den Militärpersonenbegriff des Militärstrafgesetzbuchs auf das B. G. B. übernehmen können, wie man ihn überhaupt auf alle Reichsgesetze ausdehnen kann,[2]) zumal der in den Reichsgesetzen häufig angewandte einschränkende Zusatz „ . . . im Sinne dieses Gesetzes," wie ihn z. B. das E. G. zum B. G. B. Art. 12, E. G. zur C. P. O. § 12 und der später auch für die vorliegende Darstellung heranzuziehende § 359 St. G. B.'s haben, in § 4 des Militärstrafgesetzbuchs nicht gebraucht ist.

a. Die „Personen des Soldatenstandes" sind in einem als Anlage zu § 5 dem Militärstrafgesetzbuche beigegebenen „Verzeichnis" aufgeführt. Sie werden der in § 2 des Bundesgesetzes vom 9. November 1867 über die Verpflichtung zum Kriegsdienst gege-

---

[1]) Bd. I S. 74 zu § 9 B. G. B.

[2]) So auch Fuld S. 159; Rehbein Erl. IV 3 zu §§ 7—11; vgl. ferner Gruchot 26 S. 119 (Reichsgericht) und für § 570 noch Brückner S 133 Anm. 3.

benen Heereseinteilung entsprechend gegliedert in die Angehörigen des „stehenden Heeres" bezw. der „Flotte" und die Angehörigen der „Landwehr" bezw. „Seewehr". Das Reichsmilitärgesetz vom 2. Mai 1874 ändert an diesen Begriffen zwar nichts, verbindet aber die Reserve, die an sich ein Teil des „stehenden Heeres" ist, mit der Landwehr zum „Beurlaubtenstand", dem es das „aktive Heer" gegenüberstellt.[1]) Wann die Zugehörigkeit zum „aktiven Heere" beginnt und aufhört, bestimmt § 38 des letztgenannten Gesetzes. Der § 570 kommt nun vorzugsweise für das aktive[2]) Militär in Frage, aber auch die Beurlaubten können sich unter Umständen auf § 570 berufen, soweit nämlich bei ihnen, während sie nicht zur Fahne eingezogen sind, von einer militärischen „Versetzung" die Rede sein kann, die eine Änderung des Garnison- oder Wohnortes nötig macht. In dieser Hinsicht wird die Gesetzesvorschrift eigentlich nur für die „zur Disposition" gestellten Offiziere praktisch werden können, sofern man diese nicht zu den aktiven Offizieren rechnen will.[3])

b. Aber nicht nur die „Personen des Soldatenstandes," sondern auch die „Militärbeamten" zählen zu den Militärpersonen. Eine Definition des Begriffs der „Militärbeamten" gibt die oben erwähnte Anlage zu § 5 des Militärstrafgesetzbuchs unter B. Danach gehören dazu

„alle im Heer und in der Marine für das Bedürfnis des Heeres oder der Marine dauernd oder auf Zeit angestellten, nicht zum Soldatenstande gehörenden, und unter dem Kriegs-

---

[1]) Vgl. hierzu die Überschriften zum III. und V. Abschnitt des R. M. G.

[2]) Fraenkel (S. 68 Anm. 1) und Friderici (S. 74) sagen, daß „unter Militärpersonen nach den Motiven (?) nur aktive Militärs, nicht vorübergehend zu Übungen eingezogene Wehrpflichtige" zu verstehen seien. An sich ist diese Behauptung unrichtig, da nach der positiven Bestimmung des § 38 B. des Reichsmilitärgesetzes auch die aus dem Beurlaubtenstande zum Dienst einberufenen Offiziere, Ärzte, Militärbeamte und Mannschaften vom Tage der Einberufung bis zur Wiederentlassung dem „aktiven Heere" angehören, also „aktive" Militärs sind. Fraenkel und Friderici nehmen aber wohl „die aktiven Militärs" im Sinne von Berufsmilitär, und unter dieser Voraussetzung haben sie bezüglich des § 570 nicht Unrecht, nur daß die Beschränkung auf das Berufsmilitär sich nicht aus dem Begriffe der „Militärpersonen," sondern aus dem der „Versetzung" ergibt.

[3]) Vgl. hierüber und bezüglich der Offiziere à la suite Fuld S. 159 und Gruchot 26 S. 119 (Reichsgericht).

minister oder Chef der Admiralität als Verwaltungschef[1]) stehenden Beamten, welche einen Militärrang haben."

Die einzelnen Kategorien der Militärbeamten und ihr Rangverhältnis bestimmt die „Klasseneinteilung," die in der jetzt geltenden „im Anschluß an die Vorschrift unter B. der Anlage zu § 5 des Militärstrafgesetzbuchs" erlassenen Kaiserlichen Verordnung vom 13. August 1895 enthalten ist.

Neben den Militärbeamten gibt es noch „Zivilbeamte der Militärverwaltung." Wohl gehören diese kraft der positiven Bestimmung zu C des § 38 des Reichsmilitärgesetzes zum „aktiven Heere," aber sie sind keine „Militärpersonen" nach der Definition des § 4 des Militärstrafgesetzbuchs. Für unsern Paragraphen fallen sie lediglich unter den Begriff der „Beamten."

2. Auch diesen bestimmt das B. G. B. nicht, erwähnt aber die „Beamten" in zahlreichen Vorschriften, ebenso das E. G. Die Motive zu Art. 54 des Entwurfs des E. G.[2]) bemerken:

> „Unter Beamten im Sinne dieses Entwurfs und des B. G. B. werden öffentliche[3]) Beamte verstanden. Die Frage, wann einer Person die Eigenschaft eines öffentlichen Beamten zukommt, beantwortet sich aus dem maßgebenden öffentlichen Reichs- und Landesrechte".

Eine allgemein gehaltene, allerdings zunächst nur für das eigene Rechtsgebiet bestimmte Definition dieses öffentlichrechtlichen Beamtenbegriffs gibt § 359 St. G. B.:

> „Unter Beamten im Sinne dieses Strafgesetzes sind zu verstehen alle im Dienste des Reichs oder in unmittelbarem oder mittelbarem Dienste eines Bundesstaats auf Lebenszeit, auf Zeit oder nur vorläufig angestellte Personen, ohne Unterschied, ob sie einen Diensteid geleistet haben oder nicht, ingleichen Notare, nicht aber Advokaten und Rechtsanwälte."

Auch diese Begriffsbestimmung ist — ebenso, wie die der Militärpersonen — für das B. G. B. anwendbar, für § 570 insbesondere durch den Hinweis der Motive auf § 811 C. P. O.,[4]) dessen

---

[1]) d. i. der Staatssekretär des Reichsmarineamtes; vgl. Allerh. Erlaß vom 30. März 1889 (R. G. Bl. S. 47).

[2]) = Art. 80 des Gesetzes.

[3]) Vgl. auch oben S. 7 und O. L. G. 11 S. 319 (Kammergericht).

[4]) Vgl. oben S. 5.

Motive[1]) wieder bezüglich des daselbst verwendeten Beamtenbegriffs auf § 359 St. G. B.'s zurückgreifen.

Keine Beamten im Sinne des § 359 St. G. B.'s sind die im Hofdienste angestellten Personen.[2])

3. Eine Begriffsbestimmung der „Geistlichen" findet sich nirgends, obwohl das Wort in zahlreichen Vorschriften, insbesondere in der C. P. O., der St. P. O. und im St. G. B. gebraucht wird.[3]) Soviel ist sicher, daß der Geistliche nicht identisch ist mit dem Religionsdiener, denn das St. G. B. gebraucht öfters die Wendung „Geistliche oder andere Religionsdiener."[4]) Der letztere Begriff umfaßt zwar die Geistlichen mit, ist aber weiter.[5]) Olshausen[6]) definiert den Begriff „Religionsdiener" dahin, daß darunter eine Person zu verstehen sei, die für eine Religionsgemeinschaft „gottesdienstliche Handlungen" auszuüben habe. Mit „Geistlichen" bezeichnet man nun die Religionsdiener der privilegierten Landeskirchen, welche die Würde durch die Ordination erlangen.[7])

4. Als letzte der privilegierten Personengruppen des § 570 kommen die „Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten" in Betracht. Der Begriff der öffentlichen Unterrichtsanstalten ist enger als der der öffentlichen „Anstalten" in § 811 Nr. 8 der C. P. O., sodaß unter ersteren im Grunde genommen nur Schulen — auch Universitäten und technische Hochschulen — fallen. „Öffentlich" ist eine Unterrichtsanstalt dann, wenn sie vom Staate oder einer Korporation oder Anstalt des öffentlichen Rechts für die Allgemeinheit ein-

---

[1]) Vgl. Hahn, Mat. zur C. P. O. S. 454.

[2]) So R. G. in Strff. 21 S. 381 ff.; Fuld S. 160; Niendorff S 313; vgl. dens. auch wegen einzelner preußischer Beamtenkategorien. Bezüglich der Notare vgl. Fraenkel S. 68 Anm. 2 und Dennler in Z. f. das Notariat ꝛc. in Bayern 1906 S. 225 f.

[3]) Vgl. C. P. O. §§ 383 Nr. 4, 385 Abs. 2, 811 N. 7 und 8, 850 Nr. 8; St. P. O. § 52 Nr. 1; St. G. B. §§ 130a, 174 Nr. 1, 181 Nr. 2; auch Personenstandsgesetz § 67.

[4]) Vgl. auch B. G. B. §§ 1784 und 1898.

[5]) Vgl. Planck Erl. 2c zu § 570.

[6]) Note 2 zu 130a

[7]) Vgl. dazu Stengel Bd. I S. 488 f.; Brückner S. 134 Anm. 1; Fuld S. 160 f.; Mittelstein S. 346 f.; Niendorff S. 313 f.; Staudinger Bem. II 1c, Planck Erl. 2c zu § 570.

gerichtet ist und unterhalten wird.[1]) Eine für einen zwar jedermann freistehenden Besuch, aber von einer Privatperson gehaltene Unterrichtsanstalt wird dadurch, daß sie staatlicher Genehmigung und Aufsicht unterliegt, noch nicht zu einer „öffentlichen" Unterrichtsanstalt.[2])

Eine große Zahl der Militärpersonen, Geistlichen und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten fällt übrigens zugleich unter den Begriff der „Beamten", sodaß in Fällen, in denen die Zugehörigkeit zu der speziellen Gruppe zweifelhaft erscheinen könnte, doch die Anwendung des § 570 mit Rücksicht auf die Beamteneigenschaft des Mieters zulässig wird.[3])

§ 5. Muß der Mieter bereits zur Zeit des Mietvertragsabschlusses zu den Personen des § 570 gehören, wenn er des Kündigungsrechts teilhaftig werden will?

Die Frage war für das A. L. R. belanglos, weil das Kündigungsrecht jedem Mieter zustand und allgemein auf die Veränderung der Umstände gegründet war. Für den § 570 des B. G. B. ist sie bis zu dem Urteile des Kammergerichts vom 2. Juli 1906[4]) in der Literatur allgemein bejaht worden.[5]) Erst an diese Entscheidung haben sich verschiedenfache Erörterungen in der Rechtslehre[6]) geknüpft, und der augenblickliche Stand ist der, daß das Kammergericht, Planck,[7]) von Lippmann[8]) und Dennler[9]) auch dem versetzten Beamten ein vorzeitiges Kündigungsrecht aus

---

[1]) Vgl. Fuld S. 161; Hagen a. a. O. S. 382.

[2]) So in eingehender Begründung R. G. in Strfs. 28 S. 348 ff.; vgl noch für einzelne preußische Lehrer Niendorff S. 314.

[3]) Mit Rücksicht hierauf und der Kürze der Ausdrucksweise halber wird in der folgenden Abhandlung öfters von den „Beamten" als im Sinne von „Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten" gesprochen werden.

[4]) O. L. G. 13 S. 375 ff.

[5]) So die in dem erwähnten Urteile Angeführten.

[6]) Aus der Praxis ist mir eine weitere Entscheidung hierüber nicht bekannt geworden.

[7]) Erl. 3c zu § 570.

[8]) D. J. Z. 1906 S. 729 ff. (Seufferts Bl. f. R.-A. 1906 S. 565 ff.).

[9]) Z. f. Rpfl. i. Bayern 1907 S. 127 f.

§ 570 gewähren, welcher die Beamteneigenschaft zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags noch nicht besaß, während es ihm von den übrigen[1]) versagt wird. Zweifelhaft ist geworden, ob das Reichsgericht zu dieser Frage Stellung genommen hat. Viele[2]) nämlich stützen ihre Ansicht auf ein Urteil vom 29. Oktober 1903,[3]) in dem die Frage entschieden wird, ob der § 1579 Abs. 1 S. 2 auch in dem Falle Anwendung finde, wenn der geschiedene für schuldig erklärte Ehegatte sich dem andern gegenüber vor seiner Wiederverheiratung vertragsmäßig verbindlich gemacht habe, die diesem zukommende Unterhaltsrente in einer bestimmten Höhe zu leisten. Das Reichsgericht kommt dabei zu dem Ergebnis, daß die angezogene dispositive Gesetzesbestimmung die aus dem Vertrage entspringende Unterhaltspflicht des Klägers gegenüber der Beklagten infolge seiner Wiederverheiratung ebensowenig aufhebe, „wie dies z. B. bei einem Mietverhältnis der § 570 in Ansehung einer vertraglich vereinbarten längeren Kündigungsfrist tue, wenn nachträglich der Mieter in den Stand als Militärperson, Beamter, Geistlicher 2c. eintrete".

Wenn der § 570 hier auch nur beispielsweise herangezogen ist, so liegt in dem Urteil des Reichsgerichts wenn auch nicht im strengen Sinne eine „Entscheidung", so doch immerhin eine Meinungsäußerung des obersten Gerichtshofs, die deshalb, weil sie nur „beispielsweise" getan ist, nichts an Wert verliert, wie von Lippmann darzutun sucht.[4]) Aber auch die Richtigkeit der Bemerkung von Lippmann's und der Ausführung des Kammergerichts darüber, daß diese Entscheidung „eine ganz andere Rechtsfrage" betreffe, vermag ist nicht anzuerkennen. Auch ein Mietvertrag mit einem Nichtbeamten, in dem eine bestimmte Kündigungs-

[1]) Cosack I S. 475; Dernburg II 2 § 217; Goldmann-Lilienthal I S. 580; Staudinger Bem. IIa a. E. und V zu § 570; Beer S. 74; Mittelstein S. 354; Niendorff S. 314 (dazu auch Siméon im Jur. Lit.-Bl. 1907 S. 235); Will S. 37; Francke in Z. f. Rpfl. i. Bayern 1906 S. 478; Hagen das. 1907 S. 383; die Herausgeber der Rechtsprechung der O. L. G. in Bd. 13 S. 377.

[2]) Soergel, Rechtsprechung 1904 S. 126 zu § 570; Staudinger Bem. V zu § 570; Niendorff a. a. O.; Francke a. a. O. u. a. m.; dagegen J. W. 1906 S. 616 (Kammergericht) und von Lippmann in D. J. Z. 1906 S. 730.

[3]) J. W. 1903 Beil. S. 147 f.

[4]) D. J. Z. 1906 S. 730; vgl. auch Mittelstein S. 354 Anm. 40.

frist festgesetzt oder der auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen ist, ist für diesen Tatbestand durch Vertrag erschöpfend geregelt. Wenn nachträglich ein Umstand eintritt, welcher die vertragliche Regelung zu durchbrechen droht, wie dies z. B. die nachträgliche Anstellung des Mieters als Beamter und seine Versetzung tut, so liegt der Sachverhalt m. E. genau so wie in dem reichsgerichtlichen Urteile bezüglich des § 1579.[1]) Man wird deshalb nicht umhin können, die Entscheidung des Reichsgerichts für die hier vorliegende Frage mit heranzuziehen, in der es auf den zur damaligen Zeit allgemein eingenommenen Standpunkt getreten ist.

Persönlich möchte ich allerdings der andern, neueren Richtung folgen.

Die Begründungen der einen oder der andern Meinung sind auf den verschiedensten Wegen unternommen worden. Zunächst wird man mit von Lippmann und Dennler die von Dernburg und Goldmann-Lilienthal gemachten Ausführungen als wenig stichhaltig bezeichnen müssen. Beide betrachten die Frage von der Vermieter-Seite und kommen auf Grund einer Interessen-Abwägung zum verneinenden Resultate. Dieser Gesichtspunkt ist aber gerade für § 570 unrichtig, weil er einseitig nur die Interessen des Mieters im Auge hat.

Die Übrigen entwickeln ihre Meinung aus dem Wortlaute, dem Zwecke und der Bedeutung des § 570, und man kann bei der Auslegung einer Gesetzesvorschrift auch nur diese Umstände berücksichtigen, wenn anders man nicht von der Basis des Gesetzes sich entfernen will.

Die Art allerdings, wie die Herausgeber der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und Niendorff[2]) ihre Ansicht aus dem Wortlaute interpretieren, dürfte wohl nicht geeignet sein, letztere darzutun. Denn sie interpretieren den Gesetzestext nicht, sondern sie ersetzen ihn und ziehen aus diesem neuen Text die von ihnen gewünschte Schlußfolgerung. In dem veränderten Text mag diese allenfalls begründet sein, in dem wirklichen ist sie es nicht. Denn

---

[1]) So auch Francke in Z. f. Rpfl. i. Bayern 1906 S. 478.

[2]) Niendorff gibt die hier Betracht kommenden Ausführungen erst in seiner 8. Auflage. Sie sind eine fast wörtliche Wiedergabe des von den Herausgebern der Oberlandesgerichte Gesagten; vgl. auch Mittelstein S. 354.

zunächst mietet und kündigt ein Beamter seine Privatwohnung überhaupt nicht „als solcher", sondern als eine Privatperson, wie jede andere Privatperson auch, nach rein privatrechtlichen Grundsätzen, die mit seiner öffentlichrechtlichen Stellung im allgemeinen nichts zu schaffen haben. Ausnahmsweise äußert nun in § 570 die Beamteneigenschaft einen Einfluß auf das privatrechtliche Mietverhältnis, sie gibt dem Mieter ein Kündigungsrecht.[1]) Wenn deshalb das B. G. B. in seinem bekannten Streben nach Kürze des Ausdrucks bestimmt, daß der „Beamte" kündigen könne, so mag diese Bezeichnung des Mieters — streng genommen — inkorrekt sein. Denn auch hier kündigt die Privatperson. Dadurch aber, daß das Gesetz die amtliche Bezeichnung des Mieters mit dem Prädikat „kündigen" verbindet, drückt es lediglich aus, daß der Mieter zur Zeit der Kündigung diese Eigenschaft haben muß. Irgend ein Anhalt dafür, daß der § 570 für seine Anwendung auch die weitere Voraussetzung verlange, daß der Kündigende die Beamteneigenschaft bereits zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags besessen haben muß, ist aus seinem Wortlaute nicht festzustellen.

Diese Auslegung des § 570 wird außerdem noch durch seinen Zweck unterstützt. § 570 gewährt dem Mieter, der Beamter ist, das vorzeitige Kündigungsrecht in seinem Interesse und im Interesse der staatlichen Beamtenverwendung. In ersterer Hinsicht ist § 570, wie bereits oben bemerkt, ein Standesprivilegium. Zum Erwerbe der Rechte aus einem solchen muß einerseits die Zugehörigkeit zu dem betreffenden Stande genügen. Das Interesse, einen Beamten in der geeigneten Weise zu verwenden, hat aber andererseits der Staat mit dem Augenblicke, wo eine Person Beamter wird, nicht etwa erst dann, wenn sie die Beamteneigenschaft schon eine mehr oder weniger lange Zeit besitzt. Aus beiden Gesichtspunkten heraus erfordert deshalb der § 570, daß jedem Beamten das Kündigungsrecht bei seiner Versetzung zustehe, gleichgültig, ob er bereits zur Zeit des Mietvertragsabschlusses Beamter war oder nicht.

Die Herausgeber der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte[2]) und Francke[3]) meinen jedoch, daß diesem Ergebnis die Entstehungsgeschichte des § 570 widerspreche.

[1]) Vgl. hierüber auch Endemann I S. 1124.
[2]) O. L. G. 13 S. 377.
[3]) Z. f. Rpfl. i. Bayern 1906 S. 478.

Die ersteren legen das Gewicht auf die bei den Vorarbeiten des B. G. B. zum Ausdruck gekommenen Erwägungen, aus denen sich ergebe, daß man nur an solche Personen als Mieter gedacht habe, welche den in § 570 erwähnten Ständen bereits angehörten, als sie mieteten. Sie berufen sich in dieser Hinsicht auf die in den Motiven[1]) befindliche Stelle, „daß die gewährte Kündigungsbefugnis meist denjenigen Intentionen der Parteien entspreche, welche bei Eingehung des Vertrags für sie maßgebend gewesen seien". Ferner stützen die Herausgeber der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte ihre Ansicht auf die Begründung, welche in der zweiten Kommission[2]) dafür gegeben worden ist, daß das Wort „Wohnung" des Entwurfs durch „Räume" ersetzt wurde. Schließlich werden in dieser Hinsicht auch noch die Bemerkungen betont, die in der Reichstagskommission[3]) für die Aufrechterhaltung des § 570 gemacht worden sind.

Nun geht aber einerseits aus den Äußerungen einzelner Kommissionsmitglieder nicht hervor, daß sie der Ansicht der Mehrzahl entsprochen haben. Mit Recht sagt Dernburg,[4]) daß solche Äußerungen nicht selten Augenblicksstimmungen hervorrufen sollen, um ein Gesetz durchzubringen. Man kann ihnen deshalb nur insoweit eine Bedeutung beimessen, als sich ein Niederschlag von ihnen im Gesetze selbst nachweisen läßt. Ein solcher ist jedoch bezüglich der zur Erörterung stehenden Frage in § 570 nicht zu finden. Daß sich aber überhaupt aus obigen Anführungen der Motive und Protokolle als Absicht des Gesetzgebers herleiten ließe, daß das Kündigungsrecht aus § 570 nur demjenigen Mieter gegeben werden solle, welcher die Beamteneigenschaft bereits zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags habe, erscheint mir nicht logisch zwingend. Man hat eben nur an den Regelfall gedacht, wie denn auch die Verwendung der Worte „meist" und „regelmäßig" dies bestätigen, ohne damit aber die Anwendung auf andere Fälle auszuschließen. Auch stünde einer solchen engen, auf das Interesse des Vermieters Rücksicht nehmenden Auffassung

---

[1]) Vgl. oben S. 3.
[2]) Vgl. oben S. 4 und 5.
[3]) Vgl. oben S. 5.
[4]) I S. 22.

die Betonung des öffentlichrechtlichen Bedürfnisses entgegen, aus dem gerade § 570 gerechtfertigt erschien.[1])

Damit ist aber auch schon ein Teil der Widerlegung Francke's vorweggenommen. Auch er stützt seine Ansicht auf die Entstehungsgeschichte des § 570, er geht dabei aber auf die Wurzel der Bestimmung, den § 376 Teil I Titel 21 A. L. R. zurück und sagt: Diese Gesetzesvorschrift sei eine Anwendung der gemeinrechtlichen Lehre von der clausula rebus sic stantibus. Nach dieser Lehre erwachse aber eine Befugnis zum Rücktritt nicht durch irgend ein beliebiges Ereignis, welches für eine Partei den Vertrag nachteilig werden lasse, sondern nur durch ein solchergestalt nachteiliges Ereignis, das eine Abänderung der für den Vertrag — sei es durch Übereinkunft, sei es kraft ergänzender Gesetzesbestimmung — maßgebenden Umstände herbeiführe. Sei nun § 570 ein Rest einer der Lehre von der clausula rebus sic stantibus entnommenen ergänzenden Gesetzesbestimmung, so müsse dessen Anwendung im einzelnen Falle ihren Grund im Mietvertrage dieses einzelnen Falles haben. Nun könne das die Mietverträge ergänzende Recht des B. G. B. in der Regel wegbedungen werden. Wenn aber das Recht des § 570 wegbedungen werden könne, so sei klar, daß als Vermieter nur jemand gedacht worden sei, der um die Beamteneigenschaft des Mieters gewußt habe, daß § 570 also ergänzendes Recht nur sei für einen Mietvertrag mit einem Beamten. Die Möglichkeit, daß ein mietender Nicht-Beamter Beamter werde, sei doch nicht zu den Umständen zu rechnen, welche den Erwägungen von Mietkontrahenten unterliegen müßten oder auch nur leicht unterliegen könnten.

Zutreffend ist es zunächst, wenn Francke in § 570 eine das Mietrecht des B. G. B. ergänzende Rechtsnorm erblickt, wie auch bereits oben S. 5 f. ausgeführt ist. Manche[2]) bezeichnen nun als Gegensatz zu den zwingenden alle übrigen Rechtsnormen als „ergänzendes Recht", andere[3]) dagegen stellen den zwingenden die

[1]) Im Ergebnis ebenso von Lippmann in D. J. Z. 1906 S. 732 ff. und Dennler in Z. f. Rpfl. i. Bayern 1907 S. 127.

[2]) So Endemann I S. 40; Enneccerus I S. 139 f.; Goldmann-Lilienthal I S. 32.

[3]) Dernburg I S. 56; Crome I S. 70; Stammler S. 55 f.; auch Ehrlich.

nichtzwingenden oder dispositiven Vorschriften gegenüber und teilen diese in zwei Untergruppen: die Ergänzungs- und die Auslegungsvorschriften. Diese Einteilung scheint wohl auch Francke seiner Ausführung zu Grunde zu legen, er kommt aber zu einem mit ihren Grundsätzen nicht übereinstimmenden Resultat.

Zunächst besteht das Wesen der ergänzenden Rechtsnorm nicht darin, daß sie in erster Linie gelten will und nur dann ausgeschaltet wird, wenn die Parteien sie zurückgedrängt, „wegbedungen" haben, sondern sie steht in der Reserve, um überall da einzuspringen, wo die Parteien in ihrer Freiheit der autonomen Regelung des Vertragsverhältnisses eine Lücke gelassen haben. Ob aber diese Lücke in bewußter oder unbewußter Weise von den Beteiligten gelassen ist, ist für die Anwendung der ergänzenden Vorschrift gleichgültig. Sie gilt aus sich selber heraus, sofern nur ihr Tatbestand vorliegt. Gerade dadurch, daß sie auf das, was die Parteien gedacht oder gewollt haben könnten, und ob sie überhaupt den Tatbestand der ergänzenden Rechtsnorm in den Bereich ihrer Erwägungen ziehen konnten, keine Rücksicht nimmt, unterscheidet sie sich von der Auslegungsregel, die auf dem vermuteten Willen der Parteien fußt.[1]) Wenn nun Francke die Anwendung des § 570 davon abhängig macht, daß nach Lage des Falles eine naheliegende Möglichkeit für die Parteien bestanden haben müsse, ihn wegzubedingen, so führt er seine Geltung doch in letzter Linie darauf zurück, daß die Parteien, weil sie ihn trotz dieser Möglichkeit nicht wegbedungen haben, seinen Inhalt vermutlich gewollt haben. Francke kommt also auf diese Weise zu dem Resultat, in § 570 den Niederschlag eines vermuteten Parteiwillens zu erblicken, also nicht eine Ergänzungs-, sondern eine Auslegungsregel. Darüber geht aber die Vorschrift hinaus; sie ergänzt nicht den Vertragswillen, also die subjektive Seite, sondern sie ergänzt das Rechtsgeschäft, die objektive Seite. Dies scheint auch wohl gemeint zu sein, wenn das Kammergericht[2]) bemerkt, daß „der Inhalt der ergänzenden Rechtsnorm nicht Vertrags-

---

[1]) In demselben Sinne O. L. G. 13 S. 376 f. (Kammergericht); Crome I S. 70; Dernburg I S. 56 f.; Endemann I S. 34; Enneccerus I S. 140; Stammler S. 55 ff.

[2]) J. W. 1906 S. 616.

inhalt, sondern Geschäftsinhalt" sei. Auch Winter[1]) betont mit Recht, daß § 570 keinen den Vertragswillen ergänzenden Charakter habe, sondern aus Rücksichten des öffentlichen Rechts einen zu dem Vertragsrecht hinzutretenden gesetzlichen Kündigungsgrund schaffe, der die Macht habe, bestehende Mietverträge mindestens dann zu durchbrechen, wenn der Mieter nicht geradezu auf die durch die Sonderbestimmung des § 570 für ihn geschaffene Rechtswohltat ausdrücklich verzichtet habe.

Wenn Francke nun schließlich noch hervorhebt, daß § 570 ein außerordentliches Sondergesetz darstelle, und daß anerkanntermaßen bei Sondergesetzen von zwei möglichen Auffassungen die engere vorzuziehen sei, so muß dem entgegengehalten werden, daß gerade der Umstand, daß § 570 ein Standesprivilegium ist, die engere, Francke'sche Auffassung überhaupt ausschließt und zu der weiteren führt, die auch durch den Wortlaut und Zweck der Bestimmung verbürgt ist.

Alle diese Gründe führen mich dazu, § 570 nicht nur demjenigen Mieter, der bereits zur Zeit, als er seinen Mietvertrag abschloß, Beamter war, zugute kommen zu lassen, sondern auch demjenigen, der erst im Laufe des Mietverhältnisses Beamter wird und dann seine Versetzung erhält.

§ 6. Der Fall der Versetzung nach einem anderen Orte.

Die Worte des Gesetzes, daß das Kündigungsrecht dem Beamten ꝛc. „im Falle der Versetzung nach einem anderen Orte" zustehen solle, haben in der juristischen Literatur die verschiedensten Ansichten ausgelöst.

1. Zunächst ist streitig geworden, in welchem Umfange das Wort „Versetzung" zu verstehen sei.

Für die Beurteilung dieses Begriffs ist in erster Linie das einschlägige Dienst- oder Staatsrecht maßgebend. Aber für eine den praktischen Lebensbedürfnissen gerecht werdende Auslegung unseres Paragraphen wird man den Begriff nicht im „rein ver-

[1]) Recht 1904 S. 547.

waltungstechnischen, vielmehr im öffentlichrechtlichen Sinne“[1]) zu nehmen haben.

Also nicht nur der rein örtliche, sondern auch ein damit verbundener inhaltlicher Amtswechsel muß als „Versetzung“ im Sinne des § 570 aufgefaßt werden.

Da schon nach dem Sprachgebrauch für die Versetzung ein Amtswechsel erforderlich ist, so scheidet zunächst der Fall aus, daß eine Person in den Kreis der Privilegierten des § 570 überhaupt erst eintritt, eine hier in Betracht kommende Amts- oder Dienststelle zum ersten Male übertragen erhält. Dasselbe gilt auch von der endgültigen Enthebung vom Dienst oder Amt, insbesondere der sog. „Versetzung in den Ruhestand.“ Zwar verlangen Dernburg[2]) und Kohler[3]) auch hier die Anwendung des § 570, der erstere allgemein, der letztere dann, „wenn der Wegzug in einem solchen Falle gewöhnlich und üblich sei.“[4]) Dernburg führt zur Unterstützung seiner Ansicht aus, daß es für den Vermieter kein Interesse haben könne, ob der Beamte seinen bisherigen Wohnsitz um deswillen verlasse, weil er versetzt oder weil er pensioniert werde. Zweck und Sinn des § 570 rechtfertigten seine Ausdehnung auf die Pensionierung. Man habe doch nicht bloß den Fiskus begünstigen wollen, damit er an Umzugskosten erspare! Der Grundgedanke sei vielmehr, daß der Vermieter der Kündigung des Beamten unterliege, wenn dieser seinen Amtssitz nicht behalte und einen anderen Wohnort nehme. Eine entgegengesetzte Behandlung der Frage erzeuge leicht Notstände und sei hart.

Nun ist zwar § 570 unstreitig im Interesse des Mieters gegeben, aber zugleich liegt ihm auch ein Interesse des Staates, das in den Motiven erwähnte „öffentlichrechtliche Bedürfnis“, zugrunde. Gewiß besteht dieses nun nicht bloß darin, dem Fiskus Umzugskosten zu ersparen, sondern das Ausschlaggebende ist in dieser Hinsicht die staatliche Beamtenverwendung. Von diesem Gesichtspunkte aus aber hat bei der „Versetzung in den Ruhestand“ keines-

---

[1]) So auch O L.G. 11 S. 316 (Stettin), S. 319 (Dresden), 17 S. 14 (Kammergericht); David im Recht 1903 S. 141; Hagen a. a. O. S. 403.

[2]) II S. 217 ff.

[3]) II S. 271.

[4]) Im übrigen begründet Kohler seinen Standpunkt nicht; vgl. dazu auch die treffende Bemerkung Hagen's a. a. O. S. 404.

falls der Staat ein Bedürfnis, daß der Beamte den Wohnort wechsele, zugleich aber auch entfällt bei dem Beamten der Zwang hierzu.

Mag man deshalb noch so sehr geneigt sein, § 570 im Interesse des Mieters weit auszulegen, die von Dernburg und auch Kohler ihm gegebene Ausdehnung wird man auf alle Fälle ablehnen müssen, wie dies auch in der Literatur[1]) sonst einstimmig geschieht. Eher noch würden „Zweck und Sinn" des § 570 seine Anwendung auf die Neuanstellung rechtfertigen.

Aus den angeführten Gründen entfällt die Anwendung des Paragraphen natürlich erst recht, wenn ein Angehöriger der privilegierten Stände in den Privatdienst tritt.[2])

Auch wird man diejenigen Fälle nicht als „Versetzungen" im Sinne des § 570 bezeichnen können, in denen nur eine ihrer Natur nach vorübergehende Amtsveränderung stattfindet, nach deren Ablauf der Beamte wieder in seine alte Stelle zurücktritt.[3]) Was „vorübergehend" ist, muß aus den jeweils vorliegenden Umständen entnommen werden.[4]) Wird allerdings die zunächst nur vorübergehend bestimmte Amtsveränderung zu einer dauernden, so liegt nun eine „Versetzung" im Sinne des § 570 — vorbehaltlich des Vorhandenseins der sonstigen Voraussetzungen des Paragraphen — vor, die jetzt dem Vorgesetzten ein Kündigungsrecht gibt.[5])

Gleichgültig ist es für die Anwendung des § 570, ob die Versetzung auf Antrag oder Wunsch des Versetzten oder überhaupt mit seinem Willen oder gegen ihn erfolgt ist. Dies wurde schon für das A. L. R. angenommen,[6]) obwohl der § 376 Teil I Tit. 21

---

[1]) Z. B. Crome II S. 583 Anm. 13; Oertmann Bem. 2e, Planck Erl. 3a, Staudinger Bem. II 2d zu § 570; Hagen a. a. O. S. 404; O. L. G. 11 S. 316 (Stettin) und besonders gegen Dernburg auch noch Mittelstein S. 349 Anm. 18.

[2]) Die Gegenmeinung wird nur von Kohler — aber ohne Begründung — vertreten.

[3]) So auch Mittelstein S. 349; Niendorff S. 314 und Hagen a. a. O. S. 404; vgl. dazu auch Planck Erl. 3a Abs. 2 zu § 570; O. L. G. 11 S. 316 (Stettin) und 17 S. 14 (Kammergericht).

[4]) Vgl. die in Anm. 3 zit. Entsch. in O. L. G.

[5]) Vgl. dazu Hagen und O. L. G. nach den Zitaten in Anm. 3.

[6]) So A. G. 21 S. 283 ff.

ausdrücklich von einer „nicht freiwilligen Veränderung . . . " sprach, und ist auch für § 570 unbestritten.[1])

Ferner ist man sich darin einig,[2]) daß als Erfordernis der Versetzung nicht anzusehen ist, daß sie von der vorgesetzten Behörde ausgeht, sondern daß auch ein Übertritt in ein anderes Untergebenenverhältnis darunter fällt. Eine Beschränkung in dieser Hinsicht will allerdings Oertmann[3]) eintreten lassen. Nach ihm ist in solchen Fällen zwar nicht der formelle staatsrechtliche Gesichtspunkt, wohl aber „die materielle Kontinuität in der allgemeinen Eigenart der Berufstätigkeit" entscheidend. Er kommt hiernach zu dem Schlusse, daß bei demjenigen, der „in ein ganz andersartiges, mit dem früheren in keiner Weise zusammenhängendes Amt übertritt, z. B. ein kommandierender General werde Minister, ein Offizier zum Postdirektor ernannt, in der Tat weniger Versetzung als vielmehr Neuanstellung" vorliegen dürfte.

Über diese Begrenzung des Begriffes „Versetzung" in § 570 möchte ich mit der herrschenden Meinung hinausgehen.

Zunächst aus einem rein äußerlichen Grunde: Wo liegt die Grenze zwischen „materieller Kontinuität" und materieller Diskontinuität? Bei unserer unendlichen Vielgestaltigkeit und Verzweigung der einzelnen unter § 570 fallenden Berufsarten dürfte es für den Richter selbst bei Anhörung von Sachverständigen schwierig und nur bei Offenlegung bis ins kleinste der alten und neuen Tätigkeit des „Versetzten" möglich sein, die „Kontinuität" zu bejahen oder zu verneinen. Und wie soll man das nun gar von dem Vermieter verlangen, der sich doch darüber klar werden muß, ob ihm gegenüber die Kündigung gültig ist oder nicht! Für einen in unserm modernen Leben so alltäglichen Fall wie die Kündigung eines Beamtenmieters infolge seiner Versetzung wolle man doch nicht unser an sich so kompliziertes Rechtsleben unnütz noch verwickelter gestalten! Man gebe feste Handhaben, daß auch der Laie in der Lage ist, seine Entscheidung zu treffen, ohne vorher wegen

---

[1]) Vgl. dazu Mittelstein S. 348 und die in Anm. 10 daselbst Angeführten.

[2]) So Crome II S. 583 Anm. 33; Enneccerus I S. 905; Goldmann-Lilienthal I S. 580; Kohler II S. 271; Staudinger Bem. II 1b, Planck Erl. 3a zu § 570; Mittelstein S. 348; Niendorff S. 314 f.; Hagen a. a. O. S. 404; besonders auch David im Recht 1903 S. 146.

[3]) Bem. 2b zu § 570.

jeder Kleinigkeit zum Anwalt laufen zu müssen! Und hier liegt ein Fall vor, wo man, dem Sinne und Zwecke des Gesetzes treu bleibend, eine für die interessierenden Kreise praktisch brauchbare und leicht von ihnen zu entscheidende Abgrenzung dessen, was als „Versetzung" im Sinne des § 570 aufzufassen ist, geben kann.

Neben diesem mehr äußerlichen Gesichtspunkte sprechen aber m. E. auch Bedeutung und Zweck des Paragraphen unmittelbar dafür, ihn in einem weiteren Umfange, als es Oertmann will, auszulegen. Unsere Vorschrift will doch nicht nur demjenigen Beamten, der sozusagen bei der Stange bleibt, sondern allen, die zu den Kreisen des Paragraphen überhaupt gehören, das „Fortkommen im eigentlichen und uneigentlichen Sinne" sichern, wie Dennler[1]) sich drastisch ausdrückt.

Diese Erwägungen führen mich zu dem Ergebnis, als „Versetzung" im Sinne des § 570 jede Veränderung der Berufstätigkeit aufzufassen, sofern der Versetzte nur in einer der Berufsarten des § 570 verbleibt. Deshalb würde ich sowohl Oertmanns kommandierenden General, der als solcher Militärperson und Beamter zugleich ist und als Minister ebenfalls zu den Beamten gehört, ebenso wie dem zum Postdirektor ernannten Offizier das Kündigungsrecht aus § 570 gewähren. Aber auch auf die Fälle, in denen der Mieter aus der Personenkategorie, der er bisher angehörte, ausscheidet, um in eine andere überzugehen, der er bisher noch nicht angehörte, z. B. ein nicht beamteter Geistlicher wird zum ordentlichen Universitätsprofessor ernannt oder er wird Religionslehrer an einem Gymnasium, dehne ich den Begriff der Versetzung aus.[2]) Nur so scheint man mir seinem Zweck gerecht zu werden.

Noch ein Wort zur sog. Berufung, insbesondere von Universitätsprofessoren. Sie wird allgemein — und mit Recht — unter die „Versetzung" des § 570 gerechnet, der einzige, der dies nicht tut, ist Fuld.[3]) Er sagt: „Berufung und Versetzung unterscheiden sich dadurch, daß der letzteren zufolge des Amtsverhältnisses und der bestehenden Amtspflicht Folge geleistet werden muß,

[1]) Z. f. Rpfl. i. Bayern 1907 S. 127.

[2]) Ebenso Mittelstein S. 348 und die in Anm. 12 das. Angeführten.

[3]) S. 161.

was in Ansehung jener nicht der Fall ist". Sehr richtig fertigt Oertmann[1]) diesen Standpunkt als „ganz formalistisch" ab, indem er hervorhebt, daß Fuld vergesse, daß auch in zahlreichen anderen Fällen der Versetzung, z. B. bei Richtern und Lehrern, diese vom Willen der Beteiligten abhänge.

2. Die Kündigung steht den Personen des § 570 zu „im Falle" der Versetzung. Die Auslegung der Worte „im Falle" ist von Bedeutung für die Frage, in welchem Stadium der Versetzungsverhandlungen der Beamte kündigen darf bezw. muß, wann seine Kündigung „zulässig" ist. Es fragt sich, ob mit mehr oder weniger Bestimmtheit aus den geheimen Kanzleien der betreffenden Behörden herausgedrungene Gerüchte von einer Versetzung dem Beamtenmieter schon eine Kündigungsbefugnis geben oder erst die abgeschlossene, bestimmte und dem Betroffenen auf vorschriftsmäßigem Wege bekannt gewordene Versetzungsanordnung.

Die juristische Literatur hat sich mit dieser Frage vielfach beschäftigt und die Ansichten hierüber durchlaufen die denkbar möglichen Stadien. Die geringsten Anforderungen scheint Kohler[2]) zu stellen: Er bezeichnet die Auslegung, die das O. L. G. Königsberg[3]) dem § 570 gegeben hat, als eine „höchst kleinliche". Dieses Gericht aber hatte die Zulässigkeit der Kündigung deshalb verneint, weil der betreffende Beamte lediglich auf Grund einer am 3. Oktober erhaltenen telegraphischen Anfrage aus dem zuständigen Ministerium, ob er bereit sei, am 1. November eine Dienststelle in B. anzunehmen, und seiner sofort gegebenen bejahenden Antwort gekündigt hatte, während das Versetzungsreskript erst am 4. Oktober erlassen worden war. Nach dieser Kritik der Königsberger Entscheidung scheint Kohler also die — allerdings in dem fraglichen Falle ziemlich bestimmte — Erwartung der Versetzung als Voraussetzung des außerordentlichen Kündigungsrechts genügen zu lassen.

In ähnlicher Weise spricht sich auch Hedemann[4]) über den Fall aus, daß die Versetzung nicht in einem einzigen Zeitpunkt

---

[1]) Bemerkung 2b zu § 570.
[2]) II S. 271 Anm. 3.
[3]) O. L. G. 7 S. 465.
[4]) Im preuß. Verwaltungsblatt 1905 S. 945 f.

sich vollziehe, sondern aus mehreren Akten zusammensetze. Grundsätzlich sei dann zwar zu verlangen, daß ein Beamter nicht auf bloße Vermutungen und Aussichten hin bereits zur Kündigung schreite. Hierzu genüge auch eine Anfrage der Behörde, ob der Beamte versetzt sein wolle, nicht. Aber im übrigen spreche schon der Wortlaut des § 570 für eine milde Auslegung. Es müsse deshalb als genügend angesehen werden, „was bei regelmäßigem Verlauf mit Sicherheit zur wirklichen und endgültigen Versetzung führe".

Alle Übrigen stehen einmütig auf dem Standpunkte, daß „nur die erfolgte Versetzung" einen Grund zur Kündigung aus § 570 gebe, aber die einzelnen Vertreter weichen nun wieder in der Frage untereinander ab, *wann* die Versetzung als „erfolgt" anzusehen ist.

Die oben angezogene Entscheidung des O. L. G. Königsberg begnügt sich mit dem „Erlaß des Versetzungsreskripts". Einen Schritt weiter geht Kraus.[1]) Er sagt: Eine Kündigung lediglich in Erwartung der Versetzung sei zwar nicht gültig, auch wenn die Versetzung noch vor Ablauf der in § 565 Abs. 1 S. 1 bestimmten Frist erfolgen würde. Die Versetzung müsse vielmehr bereits „beschlossen" sein. Dann *dürfe* der Beamte kündigen, sobald er *auf irgend eine Weise* von seiner Versetzung erfahre, er *brauche* aber erst zu kündigen, sobald ihm die Versetzung *amtlich mitgeteilt* werde.

Die große Mehrzahl[2]) der Stimmen der Literatur äußert sich jedoch zu der zur Erörterung stehenden Frage dahin: Es sei erforderlich und genügend zur Begründung des Kündigungsrechts aus § 570, daß die *beschlossene Versetzung dem Betroffenen amtlich mitgeteilt* worden sei.

Einen ganz strengen Standpunkt nimmt schließlich *Keyßner*[3]) ein: Er betrachtet den Fall der Versetzung erst dann als gegeben, wenn die Versetzung *wirksam* geworden sei, d. h. mit dem Tage

---

[1]) Z. f. Rpfl. in Bayern 1905 S. 104. Vgl. dazu auch die Bemerkung von Hagen a. a. O. S. 406.

[2]) Z. B. Crome II S. 584; Dernburg II 2 S. 217 Anm. 12; Oertmann Bem. 2a, Planck Erl. 3a zu § 570; Staudinger Bem. II 2c dazu; Niendorff S. 315; Hagen a. a. O. S. 404 ff.; Winter im Recht 1904 S. 548; vgl. auch Recht 1902 S. 343 (O. L. G. Naumburg).

[3]) Im Recht 1903 S. 225 Anm. 2.

des Antritts der neuen Dienststelle. Dieser Ansicht hat sich das O. L. G. Stettin[1]) ausdrücklich angeschlossen.

Ich halte die mittlere herrschende Meinung für die richtige, weil sie allein imstande ist, dem gesetzgeberischen Zweck des § 570 gerecht zu werden und zu praktisch brauchbaren Resultaten zu führen.

Der Wortlaut, an den man sich bei der Auslegung eines jeden Gesetzes zunächst halten muß, bietet für die Beantwortung unserer Frage keinen sicheren Anhalt. Denn die so allgemein gehaltenen Worte „im Falle der Versetzung" können ebensogut dahin verstanden werden, daß ein Kündigungsrecht gegeben sein soll, „falls der Beamte 2c. versetzt wird", wie auch: „falls er versetzt worden ist". Die erstere Deutung würde danach die Kohler'sche und Hedemann'sche Ansicht unterstützen, die letztere für die der Übrigen sprechen. Man kommt also auf diesem Wege zu keinem bestimmten Ziele.

Aber auch die gesetzgeberischen Materialien geben keinen Aufschluß darüber, welchen Sinn man den so zweideutigen Worten des Gesetzestextes hat beimessen wollen. Sie haben von vornherein im Entwurfe gestanden und Bedenken über diese Fassung sind nicht laut geworden.[2]) So bleibt als letzter Weg für die Auslegung der Gesetzesvorschrift nur die ratio legis über, ihr Zweck. In dieser Hinsicht ist in der Kommissionsberatung betont worden, daß der Paragraph „durch ein öffentlichrechtliches Bedürfnis geboten" sei. Und hierauf muß man m. E. das Hauptaugenmerk bei der Beantwortung unserer Frage richten.

Dieses öffentlichrechtliche Bedürfnis, aus dem heraus § 570 geschaffen, wurzelt in zwei Punkten. Einmal wäre der Beamte 2c., als Inhaber einer öffentlichrechtlichen Funktion, ohne § 570 in seinem beruflichen Fortkommen[3]) außerordentlich gehemmt, dann aber auch der Staat in seiner Beamtenverwendung.[4]) Hierüber wird

[1]) O. L. G. 11 S. 316.

[2]) Vgl. oben S. 3 ff. Der Antrag in der 2. Kommission, sie durch die Worte des A. L. R. zu ersetzen, beruhte auf sachlichen, nicht sprachlichen Gründen.

[3]) Dennler (Z. f. Rpfl. in Bayern 1907 S. 127) spricht deshalb von der „sozialen Bedeutung" des § 570.

[4]) Denselben Gesichtspunkt heben Endemann I S. 1063 Anm. 52, Beer S. 74 und die Urteile der Landgerichte Magdeburg in Z. f. d. pr. Gerichtsvollzieher-Verband 1904 S. 29 f. und Halberstadt in Z. der Anwaltskammer, Naumburg 1907 S. 11 f. hervor.

man jedoch nicht vergessen dürfen, daß die Vorschrift die eine Vertragspartei in einseitiger Weise auf Kosten der andern begünstigt, und man muß deshalb bedacht sein, daß diese Vergünstigung nicht ins Unbegrenzte übergehe. Deshalb soll das Kündigungsrecht dem Beamten nur, soweit und nur sobald er dessen „bedarf", durch § 570 gewährt werden. Solange aber nicht feststeht, daß und wohin der Beamte versetzt wird, liegt für ihn auch kein Bedürfnis vor, seine bisherige Wohnung zu kündigen. Wenn einem Beamten von zuständiger Stelle angekündigt wird, daß seine Versetzung bevorstehe, so wird zwar in der Regel der Fälle der Beamte auch tatsächlich versetzt, aber irgend eine Verbindlichkeit des Staates, der Ankündigung auch die wirkliche Versetzung folgen zu lassen, besteht keineswegs. Selbst wenn dem Beamten angekündigt würde, daß er nach X., also einem bestimmten Orte, versetzt werden würde, so wird er doch bei normaler Vorsicht sich zunächst noch hüten, in X. eine Wohnung zu mieten. Dies wird er erst dann tun, wenn seine Versetzung amtlich angeordnet und ihm auf dem vorgeschriebenen Wege bekannt gemacht worden ist. Ihr kann er dann vertrauen, denn nur in den seltensten Fällen wird eine angeordnete und offiziell bekannt gegebene Versetzung widerrufen werden. Jetzt erst kann er an seinem künftigen Wohnort eine Wohnung mieten und seine Beziehungen am alten Wohnort abbrechen, und nun auch erst „bedarf" er des Kündigungsrechts. So rechtfertigt sich diese Ansicht m. E. vom Standpunkt des Beamten. Aber auch für den Staat kann man ein Bedürfnis für eine frühere Lösung des Mietvertrags eines versetzten Beamten nicht anerkennen. Das staatliche Interesse, das sowohl in der Möglichkeit der Beamtenverwendung als auch in einer tunlichsten Befreiung von Mietzinsentschädigungen besteht, ist in letzterer Hinsicht, wie bereits oben betont, nicht so stark zu bewerten, daß es den Fiskus von einer Mietzinsentschädigung überhaupt befreien soll, sondern es soll durch § 570 nur eine ungebührlich hohe Inanspruchnahme verhindert werden. Wollte man aber ein Kündigungsrecht auf Grund des § 570 schon dann gewähren, wenn die Versetzung des Beamten erst „bevorsteht" oder „in Aussicht genommen" ist, und der Beamte hiervon benachrichtigt worden ist, so brauchte die betreffende Versetzungsbehörde nur an alle etwa in Frage kommenden Beamten

eine solche Mitteilung zu senden, und der Staat würde auf diese Weise infolge der „zulässigen Kündigung" des Beamten von jeder Mietzinsentschädigung frei. Die Beamten, die dann später in Wirklichkeit nicht versetzt würden, müßten eben an ihrem bisherigen Wohnorte eine andere Wohnung suchen, falls sie die bisher innegehabte nicht weiter benutzen könnten. Damit würde aber eine über die dem § 570 zugrunde liegende Absicht hinausgehende Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters herbeigeführt werden, und außerdem würde eine derartige Auslegung auch für den Beamten wegen der eben hervorgehobenen Konsequenz nur nachteilig sein.

Wenn man nun weiter noch berücksichtigt, daß durch § 570 ein festgefügtes Rechtsband in einseitiger Weise durchschnitten werden soll, so wird man hierzu nur ein im Verkehr als feststehend betrachtetes Ereignis, nur die bestimmte Tatsache der erfolgten Versetzung als geeignet halten dürfen, diese Wirkung hervorzubringen, nicht schon die unbestimmte Mitteilung einer bevorstehenden Versetzung, für deren wirklichen Eintritt keinerlei Garantie vorhanden ist.

Aber auch im beiderseitigen, sowohl des Mieters als des Vermieters[1]) Interesse liegt es, aus den bereits oben S. 21 f. angeführten Gründen das Kündigungsrecht an eine feste, leicht nachweisbare Tatsache zu knüpfen und dies ist die amtliche Mitteilung der erfolgten Versetzung.

Alle diese Umstände dürften m. E. dafür sprechen, sich der herrschenden Ansicht in der Literatur anzuschließen.

Zu eng aber ist in dieser Hinsicht der oben S. 24 f. erwähnte Standpunkt Keyßners und des O. L. G. Stettin. Allerdings tritt ja die Notwendigkeit, die bisherige Wohnung aufzugeben, für den Versetzten erst ein mit dem Tage des Antritts des neuen Amtes. Aber die Ursache, welche diese Notwendigkeit herbeiführt, ist die Versetzungsanordnung. Durch sie sind die Umstände, welche der bisherigen Benutzung der Wohnung zugrunde lagen, verändert. Eine einmal angeordnete und dem Betroffenen offiziell mitgeteilte Versetzung wird zudem, wie bereits oben hervorgehoben, nur in

[1]) Hierauf weist besonders Mittelstein S. 351 Anm. 28 hin.

den seltensten Fällen widerrufen, so daß sie im Verkehr als feststehendes Faktum gilt. Es ist deshalb kein Grund vorhanden, die Versetzung etwa erst mit dem Zeitpunkt als „erfolgt" anzusehen, mit dem sie wirksam wird.

3. Als weitere Voraussetzung zur Kündigungsbefugnis nach § 570 muß hinzukommen, daß die Versetzung „nach einem andern Orte" erfolgt ist. Dieser „Ort" ist nicht in dem Sinne zu verstehen, daß er die eigentliche Stelle der amtlichen Tätigkeit, also z. B. das Amtslokal, bedeuten soll, sondern es ist damit der politische Ort, die Gemeinde, gemeint.[1]) Da es sich um eine Versetzung nach[2]) einem andern Orte handelt, so ist erforderlich, daß der neue Amtssitz in einem andern politischen Gemeindebezirk sich befindet als der bisherige, so daß danach alle Versetzungen innerhalb desselben Gemeindebezirks kein Kündigungsrecht geben. Ferner steht aber „der andere Ort" auch im Gegensatz zu dem „bisherigen Wohnorte". Dieser ist nicht identisch mit dem „Wohnsitz" im juristischen Sinne (§ 7 B. G. B.), sondern es ist der — ebenfalls politische — Ort, an dem der Beamte tatsächlich seine Wohnung hat, also der Aufenthaltsort[3]) z. Zt. der Versetzung.

Von besonderer Bedeutung ist der Wohnort dann, wenn er nicht identisch ist mit dem Amts- oder Garnisonorte des Versetzten, also besonders, wenn letzterer eine Großstadt ist und der Versetzte in einem Vororte wohnt. Findet in einem solchen Falle die Versetzung nach einem dritten Orte statt, so greift § 570 Platz, aber er ist ausgeschlossen, wenn die Versetzung aus der Großstadt nach dem Wohnorte des Versetzten erfolgt. Hier ist zwar der neue Amtsort ein anderer im Verhältnis zum bisherigen, aber der Wohnort ist derselbe und deshalb fehlt es an der sich hieraus ergebenden Voraussetzung unserer Vorschrift.

Eine eigenartige Grenze für die Anwendung des § 570 zieht

---

[1]) So die einstimmige Ansicht der Literatur zu § 570.

[2]) Dies wird nirgends in der Literatur mit dem m. E. erforderlichen Nachdruck hervorgehoben, obwohl es die Auslegung des Gesetzes außerordentlich erleichtert. Es wird dadurch auch für eine solch künstliche Konstruktion, wie sie Hagen (a. a. O. S. 405) bei Versetzungen innerhalb des bisherigen Amtsortes aufstellt, überhaupt kein Raum geboten.

[3]) So auch O. L. G. 11 S. 315 f. (Stettin) und Hagen a. a. O. S. 405.

Planck.[1]) Er sagt ganz allgemein zu der vorliegenden Frage: „Der Betreffende muß infolge der Versetzung dienstlich verpflichtet sein, an einem andern Orte Wohnung zu nehmen. Soweit eine solche Verpflichtung durch die Versetzung nicht entsteht, wird das Kündigungsrecht nicht begründet. Ist dem Versetzten das Wohnenbleiben an seinem bisherigen Wohnorte gestattet, so steht ihm das Kündigungsrecht nicht zu. Es wird aber nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß dem Mieter das Wohnenbleiben auf Antrag hätte gestattet werden können".

Gewiß liegt nun § 570 der Gedanke zugrunde, daß er dem Beamten gerade wegen des durch die dienstliche Veränderung herbeigeführten Zwanges das Loskommen vom Mietvertrage ermöglichen soll, aber dem gerade für unsere Frage unzweideutigen Wortlaut des Gesetzes gegenüber wird die an sich sehr zweckentsprechende Erwägung Plancks nicht standhalten können. Dann würde man schließlich auch dazu kommen müssen, dem Beamten, der innerhalb eines ausgedehnten Ortes, z. B. Berlins, von einer Amtsstelle im äußersten Norden zu einer solchen im Süden versetzt wird, ein Kündigungsrecht für seine Wohnung im Norden zu geben. Hier wird aber wohl selbst Planck den § 570 nicht zur Anwendung bringen wollen. In dieser Hinsicht bietet die Vorschrift nun einmal Härten, und zwar sowohl für den Beamten in einem Falle wie dem soeben angeführten, als auch für den Vermieter, wenn z. B. der in Wilmersdorf wohnende Beamte von einer in Berlin unmittelbar an der Charlottenburger Grenze liegenden Amtsstelle in eine unmittelbar an der Berliner Grenze befindliche Amtsstelle in Charlottenburg versetzt wird. Die Abgrenzung des politischen Gemeindebezirks muß nun einmal für § 570 maßgebend sein, denn „wollte man auf die Verkehrsauffassungen Rücksicht nehmen, so würde ein fester Anhalt für die Entscheidung fehlen".[2])

Ob schließlich der Ort, an den der Beamte versetzt wird, im Inlande oder Auslande liegt, macht für die Anwendung des § 570 keinen Unterschied.

4. Es sei noch erwähnt, daß für die Militärpersonen die

---

[1]) Erl. 3b zu § 570.

[2]) Dies die sehr praktische und richtige Bemerkung Mittelsteins S. 349 f.

Mobilmachung an sich nach § 570 kein Kündigungsrecht gibt, wie dies der § 378 Teil I Titel 21 A. L. R. ausdrücklich vorsah.[1]) Ist jedoch mit der Mobilmachung zugleich eine Versetzung verbunden, insbesondere dadurch, daß der Garnisonort des betreffenden Truppenteils verlegt wird, dann kann § 570 selbstverständlich Platz greifen.[2])

Auch eine Kommandierung zum Dienst auf Kriegsschiffen fällt nicht unter § 570, „weil damit regelmäßig keine Veränderung des Garnisonortes verbunden ist", wie Niendorff mit Recht[3]) sagt.

§ 7. Die Räume, in Ansehung deren gekündigt werden kann.

1. Nicht jedes Mietverhältnis schlechthin kann der Versetzte nach § 570 kündigen, sondern nur ein solches „in Ansehung der Räume, welche er für sich oder seine Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort gemietet" hatte. Damit sind nicht nur Wohnräume[4]) gemeint, sondern auch Stallungen, Remisen, Bureaus, ein Laboratorium oder dergleichen mehr. Mittelstein[5]) versagt jedoch dem Beamten das Kündigungsrecht bezüglich solcher Räume, die der Beamte „für einen privaten Geschäftsbetrieb" gemietet habe, und führt als Beispiel die von einem beamteten Arzte für eine Privatklinik gemieteten Räume an. Diese Beschränkung wird man jedoch weder aus dem Wortlaut noch dem Zweck des Gesetzes herleiten können, sonst würde man ein Kündigungsrecht lediglich für die Räume anerkennen müssen, deren Gebrauchszweck mit der dienstlichen Stellung des Mieters zusammenhängt, also vielleicht nur für Bureauräume. Und wieviel Beamte mieten wohl für ihre amtliche Tätigkeit Räume? Das ist ja vielmehr der Zweck des § 570, daß er sich, wie oben S. 14

---

[1]) Vgl. dazu die Motive II S. 417 und Planck Erl. 7 zu § 570; Mittelstein S. 350 Anm. 21.

[2]) So auch Hagen a. a. O. S. 406; Friderici S. 74 und auch wohl Fuld S. 162.

[3]) S. 316; ebenso auch Mittelstein S. 349 Anm. 16, wo zugleich die gegenteilige Ansicht Fulds (S. 159) widerlegt wird; auch Hagen a. a. O. S. 406.

[4]) Vgl. oben S. 5.

[5]) S. 351 zu Anm. 24.

bereits näher ausgeführt, auf die Privaträume des Beamten bezieht, und man wird da keinen Unterschied machen dürfen, ob er darin ein Geschäft oder Gewerbe betreibt oder nur in ihnen wohnt.[1])

2) Die Räume muß der Beamte „für sich oder seine Familie" gemietet haben. Wer zur „Familie" des Beamten gehört, kann zweifelhaft sein. Niendorff[2]) und Hagen[3]) ziehen eine feste Verwandtschaftsgrenze: Ehefrau, Kinder, Eltern. Also die alte Großmutter, für die der Beamte ein Erkerstübchen in seinem Miethause gemietet, die im übrigen aber in seinem Haushalte mit versorgt wird, gehört nicht zu der „Familie" des Beamten! Dagegen gehört der Sohn, der Handlungsgehilfe ist, und für den der Beamte in der Nähe seines Geschäftslokals ein Zimmer gemietet hat, der auch im übrigen seinen Lebensunterhalt außerhalb des Haushalts des Beamten fristet, unter § 570! Ich glaube kaum, daß diese Auslegung des Begriffs „Familie" für unsern Paragraphen zutreffend ist. Man wird wohl nicht von dem mehr oder weniger nahen Grade der Verwandtschaft, sondern von der Gemeinschaftlichkeit des Beamtenhaushalts ausgehen müssen: alle die zu dem gemeinsamen Haushalt gehören und für die der Beamte Räume gemietet hat, bilden die „Familie" des Beamten im Sinne des § 570.[4])

Übrigens wird man unter den von dem Beamten für sich gemieteten Räumen auch solche verstehen müssen, die er zur Benutzung für Personen seiner Bedienung gemietet hat,[5]) z. B. für den Kutscher oder den Chauffeur. Dagegen fallen solche Räume nicht unter § 570, über welche der Versetzte zwar im eigenen Namen, aber nicht zum Gebrauche „für sich oder seine Familie" in dem oben erläuterten Sinne einen Mietvertrag abgeschlossen hat.[6])

---

[1]) So auch anscheinend Planck Erl. 4b zu § 570.

[2]) S. 316 Anm. 1.

[3]) S. 407.

[4]) So auch Staudinger Bem. II 3 a. E. zu § 570; Mittelstein S. 351 zu Anm. 25; Fuld S. 161 und Friderici S. 74.

[5]) Ebenso Planck Erl. 4b zu § 570.

[6]) So Brückner S. 134 Anm. 5; Mittelstein S. 351 Anm. 25; Niendorff S. 316; Staudinger Bem. II 4 zu § 570.

3. Schießlich müssen die Räume auch „an dem bisherigen Garnison- oder Wohnorte" des Versetzten gelegen sein. Es fallen also insbesondere Sommerwohnungen, die der Beamte an einem andern, wenn auch benachbarten Orte gemietet hat, nicht unter § 570.[1]) Dadurch nun, daß das Gesetz den Garnisonort neben dem Wohnort besonders erwähnt, ergibt sich folgende Eigentümlichkeit: Der in Berlin in Garnison stehende Offizier, welcher in Charlottenburg wohnt, in Berlin aber außerdem ein Absteigequartier hat, kann, wenn er nach Potsdam versetzt wird, beide Wohnungen kündigen; dagegen der Beamte, Geistliche oder Lehrer kann in dem gleichen Falle nur seine Wohnung in Charlottenburg kündigen. Dies ist eine Folge der — wirklich als mißglückt zu bezeichnenden — Fassung des Gesetzes, die von den gesetzgebenden Faktoren sicher nicht beabsichtigt war, die sich aber nicht umgehen lassen wird.

4. § 570 kommt nur zur Anwendung auf gemietete Räume. Gemäß der positiven Bestimmung des § 596 Abs. 3 ist seine analoge Anwendung auf die Pacht ausgeschlossen.

§ 8. Die Kündigung.

Unser Paragraph bestimmt, daß die Kündigung des versetzten Mieters unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist für den ersten Termin erfolgen könne, für den sie zulässig sei.

1. Die gesetzlichen Kündigungsfristen bei der Miete gibt § 565 an. Da es sich in § 570 um die Miete von „Räumen" handelt, so kommen gemäß § 580 diejenigen Vorschriften des § 565 zur Anwendung, die dieser über die Grundstücksmiete enthält. Abs. 4 daselbst bestimmt nun, daß „die Vorschriften des Abs. 1 S. 1 . . . auch für die Fälle, in denen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist vorzeitig gekündigt werden kann", gelten. Damit ist die gesetzliche Kündigungsfrist für unsern Paragraphen beschränkt auf die Kündigung „für den Schluß eines Kalendervierteljahrs", und „sie hat spätestens am dritten Werktage des Vierteljahrs zu erfolgen".

[1]) Vgl. dazu Mittelstein S. 351 zu Anm. 26; Riendorff S. 316; Goldmann-Lilienthal I S. 580 Anm. 27; Planck Erl. 4a zu § 570; Hagen a. a. O. S. 407.

Sonach kann § 570 nur praktisch werden in den Fällen, bei denen das Mietverhältnis auf eine längere als vierteljährliche Dauer abgeschlossen ist und eine Kündigungsfrist entweder überhaupt nicht oder eine längere als vierteljährliche — abzüglich der 3 Tage — (z. B. halbjährliche) Frist vereinbart ist oder eine Kündigung nur auf bestimmte mehr als ein Vierteljahr auseinanderliegende (z. B. nur 1. April und 1. Oktober) oder auf andere Zeitpunkte als die Anfänge der Kalendervierteljahre (z. B. 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November ausgemacht ist.[1]) Diejenigen gesetzlichen Kündigungsfristen aber, die sich nach dem Bemessen des Mietzinses berechnen, kommen für das vorzeitige Kündigungsrecht in Wegfall.[2]) Wenn jedoch unter den Parteien eine kürzere als vierteljährliche Kündigungsfrist ausdrücklich vereinbart ist, so kommt diese selbstverständlich zur Anwendung und nicht die gesetzliche längere, so daß der § 570 hier gegenstandslos wird. Denn § 570 soll ja dem Mieter das Loskommen vom Vertrage erleichtern und nicht erschweren, er ist nicht im Interesse des Vermieters, sondern in dem des Mieters gegeben.

2. Die Kündigung muß „für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist". In erster Linie bestimmt sich dies für unsern Paragraphen nach dem Vorliegen der „Versetzung" in dem oben S. 18 ff. erörterten Sinne. Solange diese Voraussetzung nicht gegeben ist, ist eine Kündigung überhaupt nicht „zulässig", sie ist ein nihil, die auch durch den späteren Eintritt der Versetzung nun nicht wirksam wird, sondern überhaupt jetzt erst vorgenommen werden kann, so daß die Erklärung nötigenfalls wiederholt werden muß. Wird der Beamte während des Laufs der Mietzeit versetzt, so richtet sich die Zulässigkeit der Kündigung lediglich nach der Versetzung und dem Vorhandensein der gesetzlichen Kündigungsfrist. Hat dagegen der Beamte an seinem Wohnort eine neue Wohnung für eine spätere Zeit gemietet und wird er zwischen dem Abschluß des Mietvertrags und dem Beginn der Mietzeit versetzt, so fragt es sich weiter, ob eine Kündigung für diesen letzteren Termin — eine noch genügende Frist vorausgesetzt — zulässig ist.

---

[1]) Diese aus Abs. 4 des § 565 sich ergebende Folgerung übersieht offenbar Fraenkel S. 69.

[2]) Vgl. dazu Mittelstein S. 337 f. und Anm. 3 auf S. 338 und Hagen a. a. O. S. 407 f.

Zweifellos spricht manches für, manches aber auch gegen die Bejahung dieser Frage. Bisher ist sie in der Literatur durchweg verneint worden [1]) und nur Fürst [2]) will sie bejahen. Die herrschende Meinung beruft sich auf den Sprachgebrauch und den daraus entnommenen Sinn des Gesetzes. Sie sagt im wesentlichen: Das Gesetz spreche von der Kündigung des Mietverhältnisses. Kündigen bedeute aber beendigen. Beendigen könne man jedoch nur etwas, was bereits begonnen habe, was laufe. Das Mietverhältnis aber beginne nicht schon mit dem Vertragsabschluß, sondern erst mit der Mietzeit. Es könne also nicht schon auf den Beginn dieser Mietzeit „gekündigt" werden.[3])

Fürst dagegen versteht unter dem Mietverhältnis „lediglich das durch den Abschluß des Mietvertrags unter den Parteien entstandene Rechtsverhältnis, ohne Rücksicht darauf, ob die Mietzeit bereits begonnen hat oder nicht". Aus dem Wortlaute des Gesetzes sei deshalb nichts zu folgern. Durch die eigentümliche Erscheinung, daß das Gesetz beim Mietvertrag eine Aufhebung der beiderseitigen Rechte und Verbindlichkeiten durch die einseitige Parteiwillenserklärung der Kündigung zulasse, entstehe der Inhalt des Mietvertrags nur insoweit, als und unter der Bedingung, daß er nicht durch die den Parteien gegebene Befugnis der Kündigung wieder aufgehoben würde. Außerdem würde es eine Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfrist bedeuten, wenn man verlangen wollte, daß eine vor dem Inkrafttreten des Mietvertrags ausgesprochene Kündigung nur auf den ersten Kündigungstermin nach Inkrafttreten wirken könne. Schließlich aber habe die Kündigungsfrist doch überhaupt nur die Bedeutung, dem Vermieter einerseits genügend Zeit zur anderweiten Vermietung, dem Mieter andererseits zum anderweiten Mieten zu gewähren. Dieser gesetzgeberische Grund treffe aber gleicher Weise zu, einerlei ob die

---

[1]) Kohler II S. 269; Planck Erl. 2i zu § 564; Oertmann Bem. 7 zu § 570; Staudinger Bem. I e zu § 570 und II 2d zu § 564; Arnold S. 141; Brückner S. 124 Anm. 3; Mittelstein S. 323 zu Anm. 10; Thiele im Arch. für civ. Praxis 1889 S. 162; Salinger in D. J.-Z. 1904 S. 594 ff.

[2]) Recht 1905 S. 589.

[3]) Vgl. dazu besonders die eingehende Erörterung Salingers in D. J.-Z. 1904 S. 594 ff.

Kündigung vor Beginn der Mietzeit oder später erfolge, wenn nur eben die Frist gewahrt sei.

Dieses letzte Argument hat zweifellos vom praktischen Standpunkte aus vieles für sich,[1]) aber ich glaube nicht, daß es genügt, um die sonstigen Bedenken, die der Fürstschen Ansicht entgegengehalten werden müssen, zu beseitigen.

Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage entstehen, wie auch Fürst zugibt, erst mit dem Beginn der Mietzeit, erst jetzt „tritt er in Kraft". Will man aber die Aufhebung eines Mietvertrags zum Beginne der Mietzeit zulassen, dann würde es, da zwischen den Parteien ja bis dahin keinerlei Rechte oder Pflichten bestehen, auch beide in diesem Falle keinerlei Interesse an der Kündigungsfrist haben, widersinnig sein, wollte man das Ende des Vertragsverhältnisses um diese Frist hinausschieben. Derselbe Effekt würde dann doch für beide Teile einfacher erreicht, durch eine einseitige Auflösungserklärung mit sofortiger Wirkung, und das wäre der Rücktritt. Diese auch von Salinger aus dem Wesen der Kündigung geschöpfte Begründung muß aber dazu führen, die Fürstsche Ansicht abzulehnen. Wenn demnach das Gesetz vom „Kündigen" eines Mietverhältnisses spricht, dann meint es ein Beendigen bereits entstandener Rechte und Verpflichtungen, also ein Aufheben des Mietvertrags frühestens zum Ablauf der ersten Kündigungsfrist vom Beginn der Mietzeit an gerechnet.

Da die Kündigung nach § 570 schließlich nur für den ersten Termin zulässig ist, so ist der versetzte Mieter, der die rechtzeitige Kündigung versäumt, nun an den Vertrag im vereinbarten Umfange gebunden.

Zum Schlusse dieses Paragraphen noch ein Wort über die Angabe des Kündigungsgrundes bei der Kündigung. Bei den Regelfällen der Kündigung bedarf es einer solchen Angabe natürlich nicht. Da aber, wo das Gesetz die Parteivereinbarung durch das Gewähren eines außerordentlichen Kündigungsrechts durchbricht und dieses Recht auch nur an das Vorliegen eines besonderen Grundes knüpft, verlangen Treu und Glauben im Verkehr, daß

[1]) Dies betont auch Oertmann in Bem. 7 zu § 570.

der Kündigende dem Gegner den Kündigungsgrund mitteilt, falls ihm dieser nicht bereits anderweit bekannt geworden ist. Durch ein Verschweigen des Kündigungsgrundes wird zwar die Kündigung als solche nicht unwirksam, aber der Kündigende wird nötigenfalls dem Vertragsgegner den für diesen aus dem Verschweigen entstandenen Schaden ersetzen müssen.[1])

Anhang.

Steht das Kündigungsrecht aus § 570 auch der Beamtenehefrau als Mitmieterin zu?

In größeren Städten, wo dem Hauseigentümer die Vermögensverhältnisse eines Mietreflektanten meist unbekannt sind und auch sonst im Rechtsverkehre eine größere Vorsicht an den Tag gelegt wird, pflegen die Vermieter, wenn der Mietlustige verheiratet ist, zugleich dessen Ehefrau in den Mietvertrag hereinzuziehen, und die von den Hausbesitzervereinen herausgegebenen Formulare für Mietverträge sehen einen solchen Fall von vornherein schon vor.[2]) Es taucht dabei die Frage auf, ob das vorzeitige Kündigungsrecht der §§ 569 und 570 dem überlebenden bezw. nicht versetzten Ehegatten, in diesem Falle wohl regelmäßig der Ehefrau, zustehe, — sofern nicht die Ehefrau gerade zu dem ausdrücklich erklärten Zwecke, es für ihre Person auszuschließen, dem Vertrage beigetreten ist.[3])

Bezüglich des § 569 lehnen schon die Motive[4]) die Gewährung eines Kündigungsrechts der überlebenden Ehefrau ab, „da gegen eine solche singuläre Bestimmung namentlich spreche, daß sie mit dem Zwecke, welcher den Vermieter bestimmt habe, mit beiden

[1]) So Mittelstein S. 315 f.; vgl. auch dazu die daselbst in Anm. 14—16 Angeführten.

[2]) Vgl. dazu auch Winter im Recht 1907 S. 818 und Francke in Senfferts Blätter f. Rechtsanwendung 1907 S. 982.

[3]) Vgl. Keyßner im Recht 1903 S. 225 und Hagen a. a. O. S. 383 a. E.

[4]) II S. 416.

Ehegatten den Mietvertrag einzugehen, oft nicht im Einklang stehen würde, da dieser Zweck nicht immer oder vielleicht nur ausnahmsweise der sein werde, sich das Pfandrecht an den eingebrachten Sachen der Ehefrau zu sichern."[1])

Wie aber § 570 nach der Angabe der Motive[2]) „auf ähnlichen Gründen beruht, wie diejenigen, welche zu der Vorschrift des § 569 geführt haben", so treffen an sich auch für § 570 die Erwägungen zu, welche die Motive für eine Versagung des Kündigungsrechts der Ehefrau bei § 569 anführen. Offenbar deshalb verweist auch Planck bezüglich der vorliegenden Frage bei § 570[3]) einfach auf seine im Sinne der Motive gemachten Ausführungen zu § 569.[4]) Und doch besteht zwischen beiden Vorschriften hinsichtlich der Ehefrau als Mitmieterin ein großer Unterschied! Wenn der Mann stirbt, dann hindert nichts die überlebende Ehefrau, die gemietete Wohnung für die vertragsmäßige Zeit noch weiter zu benutzen. Wenn aber der Mann versetzt wird und infolgedessen nach einem andern Ort übersiedeln muß, dann ist in der Regel auch die Frau aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen genötigt, ihm dorthin zu folgen, die Weiterbenutzung der gemeinschaftlichen Wohnung ist für sie deshalb in diesem Falle geradezu unmöglich. Aus Billigkeitsgründen würde es daher zweifelsohne gerechtfertigt sein, auch der Ehefrau, die den Mietvertrag mit abgeschlossen hat, das Loskommen von ihm in derselben Weise wie ihrem beamteten Gatten zu ermöglichen, obwohl ja streng genommen nur dieser und nicht sie „versetzt" wird. Auch die juristische Literatur hat sich diesen Gründen nicht verschlossen, aber die rechtliche Konstruktion dieses Kündigungsrechts bietet doch erhebliche Schwierigkeiten und sie ist auf den verschiedensten Wegen versucht worden.[5])

[1]) Diesem Hinweis in den Motiven ist die Literatur mit Recht anstandslos gefolgt. Nur Dernburg (II 2 S. 202 f.) und Francke in Senff. Bl. f. R.-A. 1907 S. 982 wollen der Ehefrau beim Tode des Mannes ein Kündigungsrecht gewähren; vgl. gegen ersteren die zutreffende Bemerkung Mittelsteins S. 344 Anm. 15.

[2]) Vgl. oben S. 3.

[3]) Erl. 5.

[4]) Erl. 3 b Abs. 2.

[5]) Vgl. hierzu Kohler II S. 319; Staudinger Bem. II 4 zu § 570; Oertmann Bem. 2 f. zu § 570 und in D. J.-Z. 1905 S. 1079 ff.; Winter

Da, wo aus irgendwelchen Umständen beim Vertragsabschluß hervorgeht, daß nach der Absicht der Beteiligten die Ehefrau des Mieters lediglich zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters gegen den Ehemann, insbesondere mit Rücksicht auf ein etwa geltend zu machendes Pfandrecht eingetreten ist, ist selbstverständlich die Ehefrau überhaupt nicht als Mieterin anzusehen, sondern ihre Stellung würde der eines Bürgen entsprechen. Dies würde beim schriftlichen Abschluß des Vertrags insbesondere daraus zu folgern sein, daß der Vertrag als Mieter nur den Ehemann aufführt und die Ehefrau dann ihn mitunterzeichnet hat.[1]) Aber wie ist ein Mietvertrag auszulegen, bei dessen Abschluß solche Umstände nicht hervorgetreten sind, wo die Ehefrau lediglich auf Grund der Erklärung des Vermieters, „daß er nun einmal grundsätzlich nur an Eheleute gemeinschaftlich vermiete", den Vertrag mitabgeschlossen hat, bei schriftlicher Fixierung also als Mitmieterin aufgeführt ist? Dies ist der Regelfall der gemeinschaftlichen Mietverträge von Ehegatten.[2])

Vom rein formellen Standpunkte aus sind dann beide Ehegatten in gleichem Rechts- und Pflichtumfange Mieter und zwar als Gesamtschuldner bezw. Gesamtgläubiger nach §§ 421 (Mietzins), 431 (Rückgewähr der Wohnung), 428 (Ansprüche gegen den Vermieter). Wenn nun der Mieter kündigt, dann wird damit zwar das Vertragsverhältnis, also Rechte und Pflichten, auf beiden Seiten beendigt, der Zweck, den der Mieter mit der Kündigung aber beabsichtigt, ist, sein Schuldverhältnis, die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses, zu beenden. Er kündigt demnach als Schuldner, Eheleute als Gesamtschuldner. Nun bestimmt § 425, daß Tatsachen — mit Ausnahme der in §§ 422 bis 424 bezeichneten —, welche in der Person eines Gesamtschuldners eintreten, nur für und gegen diesen Gesamtschuldner wirken, und als eine solche Tatsache führt Abs. 2 insbesondere die

im Recht 1907 S. 817 ff.; Berndorff das. 1905 S. 132 f.; Dennler in D. J.-Z. 1906 S. 699 f.; Francke in Senff. Bl. f. R.-A. 1907 S. 982; Hagen a. a. O. S. 383; Kallmann in Bl. f. Rpfl. im Bez. des Kammergerichts 1904 S. 77 f. (dazu auch S. 73 das.); Brückner S. 134; Mittelstein S. 352 f.; Niendorff S. 316 f.; vgl. auch Keyßner im Recht 1903 S. 225 Anm. 4.

[1]) Vgl. dazu insbesondere Francke in Senff. Bl. f. R.-A. 1907 S. 982; auch Winter im Recht 1907 S. 818 a. E.

[2]) Vgl. das oben S. 36 erwähnte Formular.

Kündigung auf. Eine Kündigung ist aber nur dann wirksam, wenn sie „zulässig" ist, wenn ihre Voraussetzungen vorliegen. Also auch diese Tatsachen fallen damit unter § 425. Eingetreten sind sie nur bei dem beamteten Ehemanne durch seine Versetzung. Sie geben also grundsätzlich auch nur ihm ein Kündigungsrecht, aber es fragt sich, ob „sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt",[1]) ob sie nicht auch für die Ehefrau wirken.

Diese Erwägung muß die Grundlage bilden für die weitere Frage, was sich aus dem „Schuldverhältnis" für unsern Fall ergebe.

Bei der Wohnungsmiete spielen nun die persönlichen Eigenschaften des Mieters eine wesentliche Rolle. Dies kommt nicht nur in dem Verhältnis vom Vermieter zum Mieter, sondern namentlich auch in dem Verhältnis mehrerer Mieter untereinander zur Geltung. Das letztere ist nun das denkbar engste bei Ehegatten: sie bilden nach Gesetz und Sitte sozusagen eine persönliche[2]) Einheit. Diese persönlich engen Beziehungen der Ehegatten untereinander, die allgemein bekannt und anerkannt sind, schaffen deshalb für die Wohnungsmiete ein der Regel des § 425 entgegenstehenden Normalzustand: Tatsachen, welche in bezug auf die gemeinschaftliche Benutzung der Wohnung den einen der Ehegatten berühren, treffen auch den andern, oder m. a. W.: ein persönlicher Grund, der für den einen der Ehegatten oder ihm gegenüber ein Kündigungsrecht gibt, wirkt auch für und gegen den andern.[3]) Wenn also der Mann versetzt wird und deshalb ein Kündigungsrecht aus § 570 hat, so hat dasselbe Recht auch seine als Mitmieterin aufgetretene Frau. Aber auf Grund obiger Erwägung gebe ich im umgekehrten Falle auch dem Manne, der nicht Beamter ist, ein Kündigungsrecht, wenn seine beamtete Frau versetzt wird. Dieses letztere Resultat ist nicht möglich, wenn man, wie Oertmann, Francke und auch Dennler[4]) die Verpflichtung

[1]) Dies scheint wohl auch Kallmann in Bl. f. Rpfl. im Bezirk des Kammergerichts S. 77 f. als Ausgangspunkt seiner Eröterung betrachtet wissen zu wollen.

[2]) Anders in vermögensrechtlicher Beziehung.

[3]) Die gegenteilige Ansicht Winters im Recht 1907 S. 818 erscheint mir übertrieben formalistisch und nimmt auf die tatsächlichen Verhältnisse zu wenig Rücksicht.

[4]) Vgl. oben S. 37 Anm. 5.

der Ehefrau unter allen Umständen als eine von der des Ehemanns abhängige betrachten will, und doch entspricht es den Bedürfnissen des praktischen Lebens.

Zum Schlusse noch eine kurze Bemerkung über die Riendorffsche[1]) Begründung zu der Entscheidung unserer Frage. Er stützt sich dabei lediglich auf § 570 und leitet die Auflösung des Mietverhältnisses der Frau von der objektiven Seite des Mietverhältnisses des Mannes her. Der Mann habe als Mitmieter die Räume für sich und seine Familie gemietet, und es müsse ihm deshalb gestattet werden, bezüglich dieser Räume nicht bloß für seine Person das ganze Mietverhältnis aufzulösen. Genau aus demselben Grunde aber wird man auch sagen können, daß die Frau als Mitmieterin an den Vertrag gebunden ist. Aus § 570 allein wird man deshalb m. E. nicht zum Ziele kommen.

[1]) S. 316 f.